

2023
中期報告

SINO-OCEAN SERVICE

遠洋服務控股有限公司
Sino-Ocean Service Holding Limited

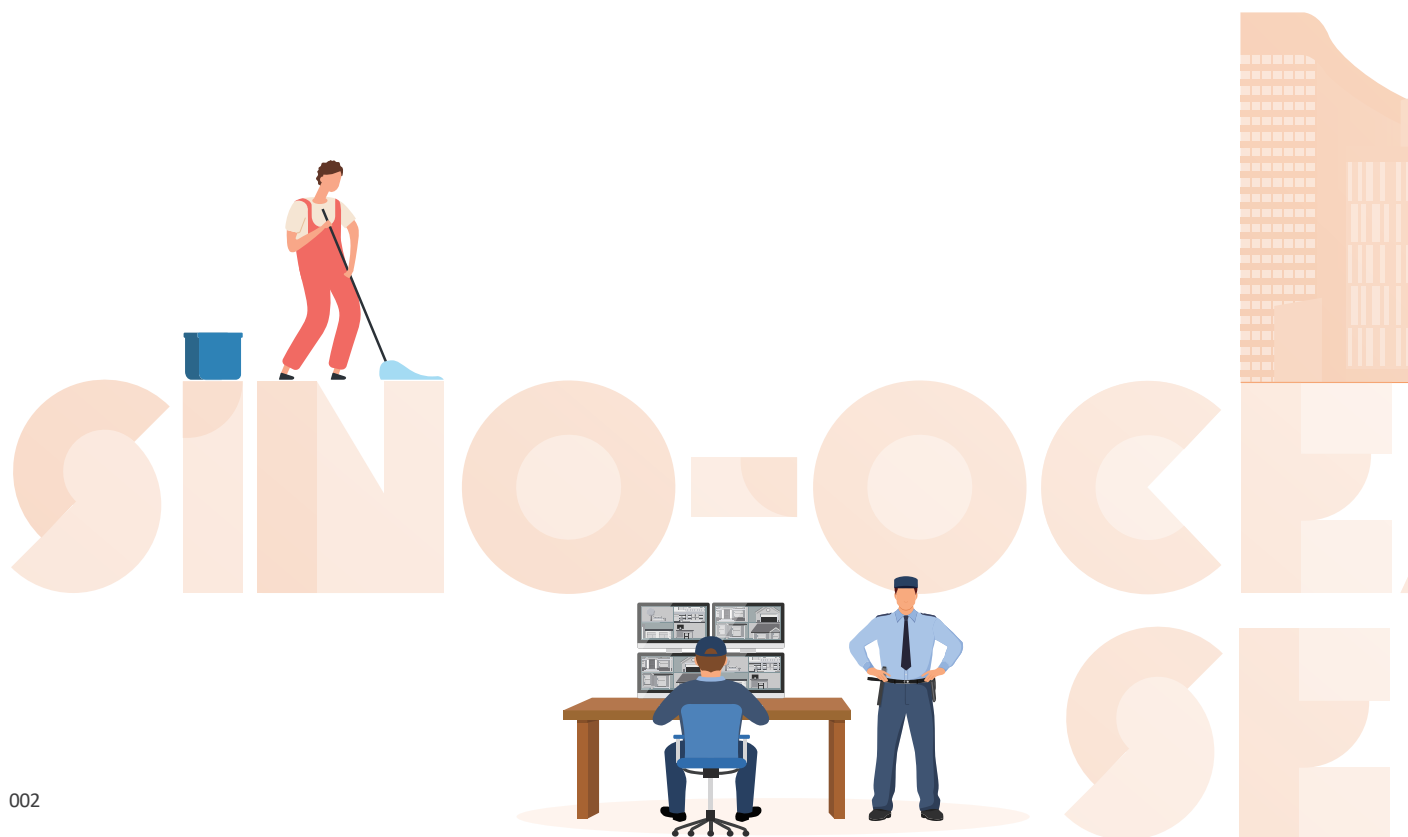
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號:06677.HK

懂
心
有
意
新
意



目錄

公司概覽	4	管理層討論與分析	16
地理覆蓋範圍	6	投資者關係報告	37
公司資料	8	可持續發展報告	38
財務及運營摘要	10	權益披露	40
主席報告	12	企業管治及其他資料	42



簡明綜合中期財務報表 審閱報告	49	簡明綜合中期現金流量表	56
簡明綜合中期全面收益表	52	簡明綜合中期財務報表附註	57
簡明綜合中期財務狀況表	53	詞彙	79
簡明綜合中期權益變動表	55		



公司概覽

我們是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。根據中國指數研究院，按2022年綜合實力計，我們榮膺「2023中國物業服務百強企業」第13位、「2023中國高端物業服務領先企業」及「2023中國特色物業服務領先企業 — 資管運營物業優秀企業」等多項榮譽。



我們的歷史可追溯至1997年，開展物業管理服務之初乃專注於遠洋控股（中國領先的綜合性物業開發商，其股份在聯交所主板上市，股份代號：03377）所開發的物業。自彼時起，我們的地理覆蓋範圍已自京津冀區域擴展至環渤海區域及中國其他區域（主要集中在中國一二線城市）。我們的總部位於北京，截至2023年6月30日，我們擁有378家附屬公司及分公司，遍及中國28個省、直轄市及自治區。

截至2023年6月30日，我們的總合約建築面積達144.5百萬平方米，遍及中國28個省、直轄市及自治區的89個城市，同時我們在中國的在管物業項目已達539個，總在管建築面積達103.5百萬平方米，包括317個住宅社區、74個商寫物業及148個其他物業。我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心、寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。我們亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理及商業運營服務外，我們亦向在管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。



在管物業項目

317

住宅社區

74

商寫物業

148

其他物業



地理覆蓋範圍

下表顯示截至2023年6月30日我們的合約及在管物業所位於的中國主要城市：

京津冀區域

北京、天津、石家莊、秦皇島、張家口、衡水、唐山、廊坊、邯鄲、保定

環渤海區域

鞍山、大連、撫順、哈爾濱、濟南、晉城、晉中、臨沂、青島、瀋陽、松原、太原、鐵嶺、煙台、長春、淄博、濰坊

華東區域

常州、滁州、杭州、合肥、淮安、嘉興、金華、馬鞍山、南京、南通、寧波、上海、蘇州、宿遷、台州(浙江省)、泰州(江蘇省)、溫州、無錫、蕪湖、徐州、揚州、鎮江

華南區域

深圳、廣州、中山、廈門、三亞、海口、佛山、福州、江門、茂名、南寧、湛江、漳州、柳州

華中及華西區域

成都、貴陽、昆明、蘭州、烏魯木齊、西安、西寧、玉溪、重慶、鄂州、贛州、鶴壁、懷化、開封、漯河、南昌、三門峽、商丘、武漢、湘潭、新鄉、許昌、永州、長沙、鄭州、周口

78⁺ 北京在管物業(含商業運營)

- 購物中心
- 寫字樓
- 住宅及其他

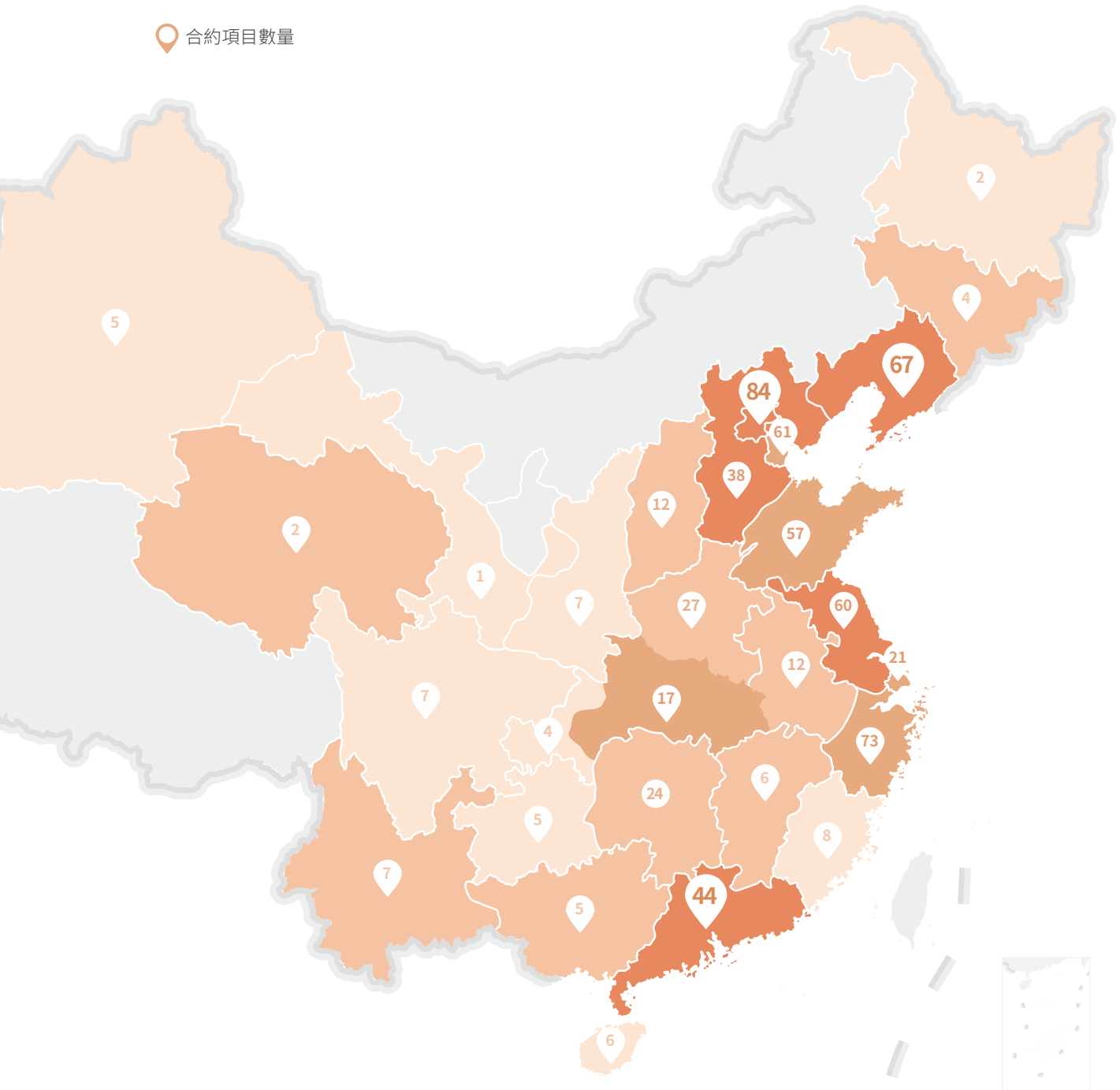


下圖顯示截至2023年6月30日本集團合約物業管理服務的建築面積和項目數量的地理覆蓋範圍：

合約建築面積 (百萬平方米)

● < 1 ● ≥1至<5 ● ≥5至<10 ● ≥10

📍 合約項目數量



公司資料

本公司截至最後實際可行日期的公司資料載列如下：

董事

執行董事

楊德勇先生 (聯席主席及行政總裁)
朱葛穎女士 (運營總監)

非執行董事

崔洪杰先生 (聯席主席)
朱曉星先生 (副主席)

獨立非執行董事

郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

審核委員會

梁偉雄先生 (委員會主席)
崔洪杰先生
朱曉星先生
郭杰博士
何子建先生

提名委員會

楊德勇先生 (委員會主席)
崔洪杰先生
郭杰博士
何子建先生
梁偉雄先生

薪酬委員會

何子建先生 (委員會主席)
楊德勇先生
郭杰博士

公司秘書

沈培英先生

授權代表

楊德勇先生
沈培英先生

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要營業地點

中國總部
北京市朝陽區
朝陽體育中心
東側路甲518號
A座2層

香港
金鐘道88號
太古廣場一座601

主要往來銀行

(排名不分先後)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

諾頓羅氏香港

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
股份代號：06677

公司網站

<http://www.sinooceanservice.com>

投資者關係部聯絡

ir@sinooceanservice.com

財務及運營摘要

綜合業績

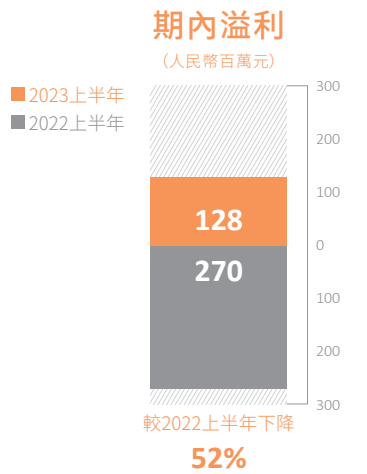
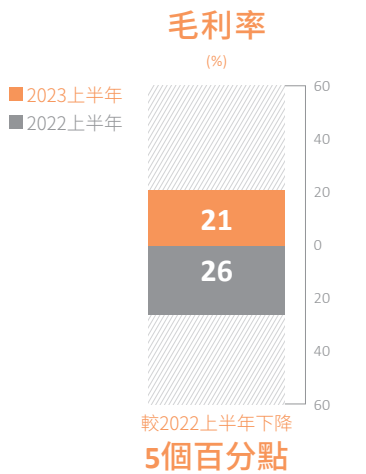
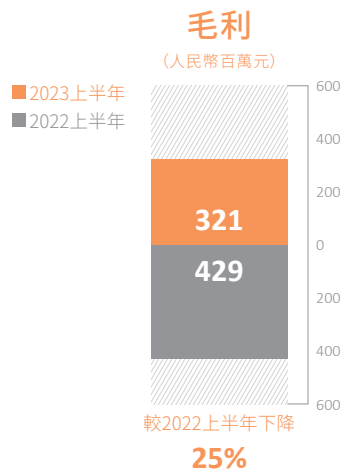
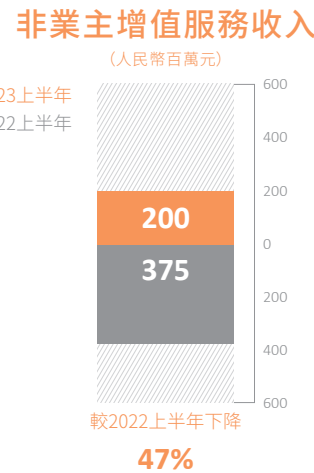
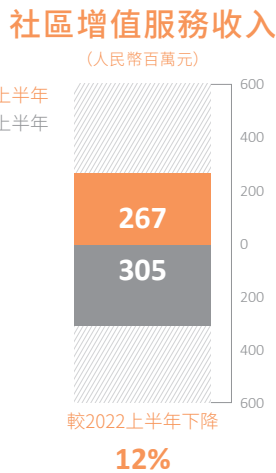
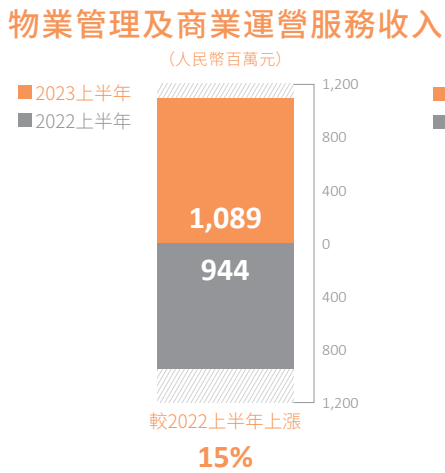
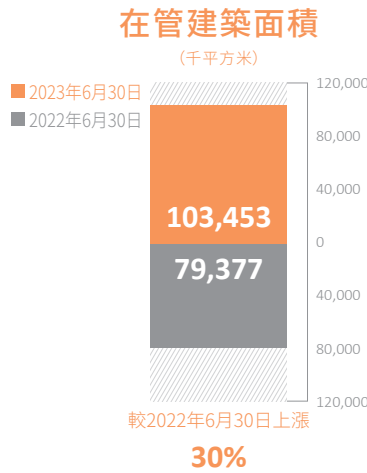
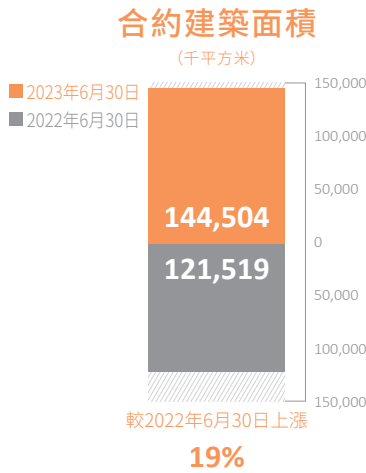
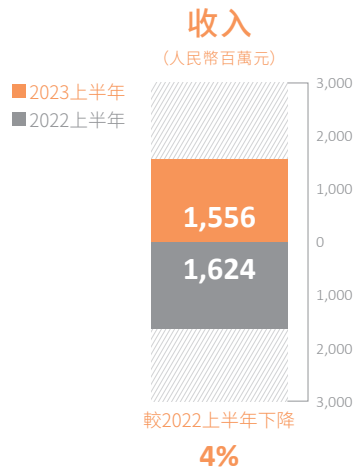
截至6月30日止六個月

(人民幣百萬元)	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核及經重述)	變動
收入	1,556	1,624	-4%
毛利	321	429	-25%
毛利率(%)	21%	26%	-5個百分點
期內溢利	128	270	-52%
淨利率(%)	8%	17%	-9個百分點
本公司擁有人應佔溢利	129	267	-52%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.11	0.23	-52%
每股中期股息(人民幣元)	—	0.136	-100%

綜合財務狀況

(人民幣百萬元)	於2023年6月30日 (未經審核)	於2022年12月31日 (經審核及經重述)	變動
資產總值	4,259	4,260	—*
權益總額	2,237	2,308	-3%
本公司擁有人應佔權益	2,186	2,257	-3%
現金及現金等價物	624	473	32%
流動比率(倍數)	1.6	1.7	-6%

* 1%以下



主席報告

本人謹代表董事局提呈本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

2023年上半年市場回顧

2023年上半年，隨著經濟社會全面恢復常態化運行，宏觀政策顯效發力，國民經濟回升向好，高質量發展穩步推進。國家及各級政府多政策出台鼓勵發展社區養老、基層治理、裝修管理等相關政策，積極給予相應引導和支持，從頂層設計端口持續推動物業行業高效、健康可持續發展。在此背景下，物業行業溫和復甦，持續發展。行業邊界與內涵正在重塑，服務類型不斷延伸，服務方式不斷煥新，科技化智能化程度加深。另一方面，物業行業依然面臨多重壓力與挑戰，行業管理規模增速放緩，高速增長回歸理性發展。物業行業處於深度調整階段，市場集中度進一步提升。回歸服務本源，聚焦價值創造越來越成為行業共識，堅持高質發展，紮實做好基礎服務成為物管企業發展核心。同時，擇優開展適配的增值服務，通過做精深度服務，釋放服務價值潛力，做實廣度服務，拓展城市服務空間。收併購方面，上半年物企併購對象更加聚焦於細分領域，告別以收併購為主的規模擴張時代，轉而向專業化經營領域深耕，注重在管項目品質提升，在利潤率要求下主動清退低利潤或虧損項目，在規模方面更加注重以市場化外拓方式進行拓展。

上半年，我們堅守初心，風雨兼程，不斷夯實可持續發展根基，在高質量、可持續發展的道路上砥礪前行。穩步推進對外拓展，打造主力業態標桿；持續提升服務品質，打造特色社區文化；深挖業主需求，持續深化增值業務；加強精細化管理，探索創新運營模式；不斷完善標準化服務體系，提升高質量服務水平；進行節能環保優化改造，助力綠色可持續發展。我們秉承著匠心打造品質服務的理念，以用戶需求作為服務重心，為成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商的目標不懈努力。

2023年中期業績

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,555.8百萬元，同比下降約4%，毛利為人民幣321.5百萬元，同比下降約25%。本期間實現淨利潤為人民幣128.4百萬元，同比下降約52%。本公司擁有人應佔溢利為人民幣128.7百萬元，同比下降約52%。每股基本盈利為人民幣0.11元，同比下降約52%。

堅持深耕核心區域 高質穩步拓展規模

於2023年6月30日，在以住宅、商寫業態為主，多業態協同發展的拓展戰略下，我們深挖重點業態，多種業態並駕齊驅，獲取住宅、商業、寫字樓、學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府大樓、城市空間等多種業態。

上半年業務規模保持雙過億水平，於2023年6月30日，物業管理服務實現合約建築面積144.5百萬平方米，同比增長約19%；在管建築面積103.5百萬平方米，同比增長約30%；集團拓展成績卓著，來自第三方的合約建築面積累計達83.8百萬平方米，其中來自第三方的新增合約面積佔總新增合約建築面積約91%（含收併購）。我們堅持可持續高質量發展，聚焦拓展深耕城市的高質量項目。2023年上半年，遠洋服務持續提升深耕城市管理密度。於2023年6月30日，一二線城市在管規模佔比達85%，包括北京、天津、青島、大連、成都、溫州等深耕城市，規模優勢持續加強。

我們重視大客戶渠道建設，通過持續渠道開發和渠道維護，加強與新老客戶之間的關係互動，精準把握客戶核心需求。2023年上半年住宅業態新增北京中建長安麓府二期、昆明之光、青島崑崙天麓灣、大連文園別墅等高品質住宅項目。非住宅業態新增北京1733項目、中海油湛江基地和中海油服天津產業園等重點客戶。通過定製化、精細化管理賦能客戶管理，助力客戶提高效率，打造高滿意度的物業服務體驗。持續提升物流園區業態的外拓競爭力，新增京東亞洲一號天津東麗物流園（一期及二期）、京東亞洲一號成都新都物流園區（一期）等物流類重點項目。我們重視城市服務類重點項目，在設施設備運維服務中，拓展企業總部及央企項目，新增順豐華北智慧物流總部基地和中建工程產業技術研究院等項目；深化醫療業態服務，憑藉醫療業態設施設備運維的專業技術和豐富經驗，中標中國人民解放軍一四八醫院工程運維項目。

持續提升服務品質 滿足客戶多元需求

為滿足業主多重生活需求，我們積極挖掘社區增值服務的深度和廣度，致力於成為業主可信賴的「一站式資產大管家」。社區生活方面，專注商品零售、到家服務、餐飲服務三大板塊，通過線上線下渠道聯動，以高品質高性價比的商品及高便捷性的到家服務體驗，滿足業主衣食住行遊購娛多元需求。租售服務方面，升級房屋經紀和物業管理服務聯動模式，打造泛社區資產顧問，在高端住宅市場持續發力，買賣成交顯著提升。美居服務方面，持續升級服務標準化體系，擴大優質供方資源，深度了解業務需求，落地個性化美居服務。空間資源業務方面，持續聚焦住戶需求，重點推進便民服務類設施及業務引進，增加快遞櫃、直飲水機、充電樁、販售櫃等便民設施及業務覆蓋率。

非業主增值服務方面，重視打造專業化服務能力，旗下專業服務公司北京億洋時代樓宇科技有限公司在物業工程服務領域持續發力，深入了解客戶需求，優化流程管理、修訂規範制度、提升服務效率，通過服務品質造就長期穩定需求，通過多元化合作方式切入專業化服務領域。上半年，與融通地產物業管理有限公司、中海物業管理有限公司、保利物業服務股份有限公司、招商局物業管理有限公司、河北雄安城市發展生活服務有限公司等一批大型客戶建立了合作關係，大客戶簽約金額佔總簽約額的88%。

解鎖商寫特色運營模式 滿意度與知名度雙提升

我們致力於整合商寫運營與物業服務，打通物管及資管全週期閉環。通過優秀的高端商業物業管理及資管運營，探索開展特色化運營模式，提升品牌競爭力與營銷溢價效果。購物中心方面，我們緊抓零售商業恢復機遇，積極探索新運營管理模式，積極開展應季活動，通過品牌客群特點、VIP特有活動，促進銷售恢復、給予商戶信心，激活商場活力。上半年，在營項目客流量同比增加16.8%，會員總量同比增加35.9%。我們致力於復刻優質的商業運營管理模式，持續擴充購物中心產品線規模，上半年，天津未來天地和北京遠洋樂堤港順利開業亮相。寫字樓方面，深挖寫字樓用戶的深層次需求，為企業客戶提供會議服務、綠植管理、除醛清潔等定製化增值服務，讓企業辦公更高效、便利。關注辦公人員的需求，整合寫字樓商戶資源，舉辦多樣化主題活動，優化辦公氛圍，有效助力辦公效率提升，同時為寫字樓的各企業提供交流溝通的平台。在雙碳背景下，我們為寫字樓打造獨特綠色價值，通過節能化改造、能耗控制、廢棄物減排，不僅提升辦公舒適度，也實現綠色低碳。

夯實品質服務根基 踐行可持續發展理念

我們堅持以服務品質為基礎，以客戶為中心，重視服務品質的提升和專業能力的積累。上半年，我們以區域為單元，開展專項活動，實施品質改造，提升居住舒適度。紮實做好基礎服務，切實解決客戶痛點，物業服務軟件、硬件服務雙提升，均衡發展。以品質服務為支撐，促進管理規模有序、有質、穩步擴張，擴大品牌影響力，延伸增值服務，進而實現全面高質量發展。上半年，我們有效降低投訴量，整體投訴工單總量同比降低17.73%。

我們一如既往助力「雙碳」目標，制定科學減排目標，提升ESG發展水平，逐步推進綠色物業管理，探索相應的管理模式。設定減排目標，通過建立「碳賬本」，制定科學合理碳目標來指導企業行為，使企業在高質發展、綠色發展的過程中保持競爭優勢；不斷強化ESG發展，塑造社會擔當、低碳綠色、良好治理的形象，爭取獲得綠色金融支持，高效融資。

在協助客戶做好降耗節能增效工作的同時，我們也在努力實現自身經營的可持續、高質量發展。堅持以精細化管理賦能企業增效，加強應收賬款催收，做好現金流管理，堅定優質業態發展與低效能項目處置。我們始終重視人才培養及梯隊建設。上半年，開展人才發展訓練營，暢通員工職業發展通道。通過人才發展訓練營與線上課程、專項賦能培訓相結合的形式，提升員工管理能力、經營能力及崗位技能，滿足不同崗位員工能力提升需求。

我們堅持立足服務本源，從用戶需求和滿意度出發。我們的品質服務及專業能力獲得了業主、商戶及行業的認可，上半年，榮獲中指研究院頒發的「2023年中國物業服務百強企業」第13位、「2023中國高端物業服務領先企業」、「2023中國特色物業服務領先企業 — 資管運營物業優秀企業」，克而瑞物管聯合中物研協頒發的「2023中國物業服務企業綜合實力20強」、「2023中國品質物業服務領先企業」、樂居財經「2023中國物業服務滿意度調查實時排名TOP10」以及億翰智庫頒發的「2023中國上市物業企業TOP12」等榮譽。

展望2023年下半年

伴隨人民對美好生活追求的不斷提升及基層治理精細化的持續推進，物業管理行業的發展環境逐步改善，高質量物業服務的市場需求將繼續擴大，物管行業輕資產、強現金流的產業屬性將支撐具備良好品牌和優質服務的物業企業迎來多場景、多層次的發展空間。

2023年下半年，我們將繼續秉承「匠心服務用戶」初心和使命，不斷提升服務品質，強化自身專業能力和服務能力，助力打造品質生活；堅持一體兩翼業態佈局策略，優化業務結構，重點推進優質項目資源，深挖區域內潛在合作渠道，根據不同業態間採用差異化、針對性的拓展方案；創新經營管理模式，加強運營管理體系，以精細化管理理念提質增效，持續提升精細運營的廣度和深度，加強成本管控體系建設，持續完善標準化、制度化運營，有效保證高質量發展水平；深挖增長潛能，突破業務瓶頸，根據客戶需求打造主力產品、主力市場、主力團隊，實現有模式、有規模、可持續發展。

行穩致遠，進而有為。我們將繼續堅定可持續、高質量、服務業發展戰略不動搖，穩紮穩打、自立自強，矢志成為有品牌的中國優秀物業管理綜合服務商。

致謝

本人謹代表董事局向給予我們大力支持的各位股東、投資者、客戶、合作夥伴、政府及與本集團一同努力的各位董事、管理層以及員工，表示深深的謝意。本集團的持續穩健發展，離不開他們的鼎力支持。

楊德勇

聯席主席

香港，2023年8月22日

管理層討論與分析

本集團截至2023年6月30日止六個月的討論與分析概述如下：

業務回顧*

業務概覽

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍，管理多元化的物業類型涵蓋中高端住宅物業，購物中心、寫字樓等商業物業，以及公共及其他物業，為客戶提供包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務在內的覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務。本集團憑藉優質的服務和多年行業經驗，持續贏得良好的業界口碑。

本集團的服務分為三大板塊：(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；和(iii)非業主增值服務。其中物業管理及商業運營服務包括兩大業務線：(i)住宅及其他非商業物業管理服務；和(ii)商寫運營及物業管理服務。

* 於本報告中，本集團的簡明綜合中期財務報表部分已根據合併會計法編製基準猶如目前集團架構於期間內一直存在。有關採納詳情，請參閱簡明綜合中期財務報表附註1中「共同控制下的業務合併」標題下部分。



社區
增值服務





非業主
增值服務



物業管理
及商業
運營服務



物業管理及商業運營服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自物業管理及商業運營服務的收入為人民幣1,089.4百萬元，佔本集團總體收入約70%。

下表載列按業務線劃分的本集團物業管理及商業運營服務板塊收入的明細：

截至6月30日止六個月

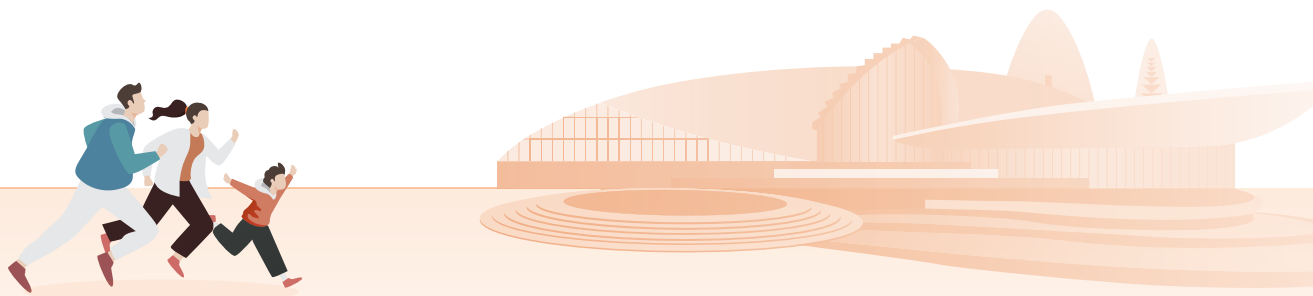
	2023年		2022年	
	收入 (人民幣千元)	%	收入 (人民幣千元)	%
住宅及其他非商業物業管理服務	835,189	77	666,276	71
商寫運營及物業管理服務	254,195	23	277,256	29
總計	1,089,384	100	943,532	100

穩步發展主力業態，多業態協同發展助力結構優化。於2023年6月30日，本集團合約物業管理服務全業態項目的數量為666個，合約建築面積為144.5百萬平方米，在管建築面積為103.5百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約19%及30%。期內，本集團持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道進行規模拓展，以住宅物業為基礎，持續擴充學校、醫院、產業園、物流園、數據中心、政府設施、城市空間等多業態服務體系，並積極參與城市綜合運營服務及智慧城市建設。

下表載列本集團於所示日期合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於6月30日

	2023年	2022年
合約建築面積(千平方米)	144,504	121,519
合約建築面積的項目數目	666	522
在管建築面積(千平方米)	103,453	79,377
在管建築面積的項目數目	539	392



聚焦深耕城市，持續提升管理密度，強化區域規模優勢。期內，本集團聚焦拓展深耕城市高質量項目，堅持深耕重點業態，依託持續的渠道開發和維護，把握客戶核心需求，優化拓展激勵政策，進一步提升獨立拓展能力。2023年上半年，本集團合約建築面積中第三方來源佔比提升至約58%，新增合約建築面積中來自第三方的佔比約為91%。

下表載列本集團於所示日期按項目來源劃分的合約建築面積和在管建築面積的明細：

於6月30日

	2023年				2022年			
	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%	合約 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%
由遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)開發/擁有的物業	60,667	42	50,205	49	58,402	48	46,219	58
由其他第三方開發/擁有的物業 ¹	83,837	58	53,248	51	63,117	52	33,158	42
總計	144,504	100	103,453	100	121,519	100	79,377	100

附註：

1) 指遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的物業開發商，以及遠洋集團(包括其合營企業及聯營公司)以外的若干公共及其他物業的業主。



於2023年6月30日，我們的項目遍佈中國境內28個省、直轄市及自治區的89個城市，地理覆蓋範圍已覆蓋京津冀區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中及華西區域5個主要城市群。我們於京津冀區域和環渤海區域優勢顯著，同時逐漸增加華東區域、華南區域、華中及華西區域的佔比。於2023年6月30日，根據在管建築面積劃分，京津冀區域佔比約為33%，環渤海區域佔比約為22%，華東區域佔比約為19%，華南區域佔比約為13%，華中及華西區域佔比約為13%。

下表載列本集團於所示日期按地理區域劃分的合約建築面積、在管建築面積以及分別截至2023年及2022年6月30日止六個月物業管理服務的收入明細：

於6月30日或截至6月30日止六個月

	2023年				2022年			
	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	收入 %	合約 建築面積 (千平方米)	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	收入 %
京津冀區域 ¹	49,050	33,654	346,659	33	42,234	27,727	346,285	38
環渤海區域 ²	30,997	22,895	196,261	19	25,683	18,175	162,906	18
華東區域 ³	25,023	19,237	235,362	22	19,022	14,471	188,441	21
華南區域 ⁴	16,110	13,444	127,027	12	17,552	8,717	107,537	12
華中及華西區域 ⁵	23,324	14,223	141,587	14	17,028	10,287	94,718	11
總計	144,504	103,453	1,046,896	100	121,519	79,377	899,887	100

附註：

- 1) 「京津冀區域」指北京、天津、石家莊、秦皇島、廊坊等城市或直轄市。
- 2) 「環渤海區域」指大連、青島、瀋陽、濟南、臨沂、長春、撫順、太原等城市。
- 3) 「華東區域」指杭州、溫州、上海、鎮江、蘇州、南通、南京、無錫、蕪湖、寧波等城市或直轄市。
- 4) 「華南區域」指中山、深圳、湛江、南寧、佛山、廣州、漳州、茂名、三亞等城市。
- 5) 「華中及華西區域」指武漢、長沙、鄭州、西安、成都、重慶、昆明、開封、南昌、貴陽等城市或直轄市。



本集團物業管理項目主要集中在北京、天津、杭州、成都等一二線城市，按在管建築面積劃分，一二線城市佔比約為85%。

下表載列本集團於2023年6月30日，根據2023年第一財經城市劃分口徑，物業管理服務項目主要分佈的城市之合約建築面積及在管建築面積明細：

	合約建築面積		在管建築面積	
	(千平方米)	%	(千平方米)	%
一線城市	21,368	15	18,698	18
新一線城市	34,109	24	25,616	25
二線城市	51,994	36	43,704	42
其他城市	37,033	25	15,435	15
總計	144,504	100	103,453	100

專注服務本質，堅持精細化運營，實現高質量可持續發展。2023年上半年，我們高度重視服務品質，始終堅持匠心服務用戶，加強精細化運營，實現高質量可持續發展。我們於2022年形成標準白皮書及標準服務視頻，本著面向用戶的原則，本期間我們通過跟蹤評價，進一步調整、迭代服務標準，強化對一線員工的培訓，進一步將服務標準落實到服務細節；我們踐行「攜手同行，社會健康」的遠洋社區模式，在北京遠洋天地與社區居委會、遠洋集團、遠洋之帆公益基金會共同創立「遠洋小公民成長實踐基地」，全年開展知識普及、公益徵集、親子互動活動，創造適合兒童身心發展的社區環境，讓業主享受美好友鄰社區文化，打造和諧、人情化的社區氛圍；開展「老社區新綠色健康+」、「安全生產月」、「百日安全無事故」等專項活動，提升改造社區環境，加強應急演練、安全宣傳，開展專題培訓，持續提升危機處理能力，全面守護社區安全。



住宅及其他非商業物業管理服務

於2023年6月30日，本集團住宅及其他非商業物業項目合約建築面積為132.8百萬平方米，在管建築面積為96.7百萬平方米，分別較2022年6月30日增長約16%及29%。總合約物業管理項目達573個，較2022年6月30日增長約24%。

下表載列本集團於所示日期住宅及其他非商業物業項目合約建築面積及在管建築面積的詳情：

於6月30日

	2023年	2022年
合約建築面積(千平方米)	132,796	114,109
合約建築面積的項目數目	573	461
在管建築面積(千平方米)	96,736	74,861
在管建築面積的項目數目	465	344



商寫運營及物業管理服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自商寫運營及物業管理服務的收入為人民幣254.2百萬元，較去年同期下降約8%。

下表載列本集團於所示日期商寫運營及物業管理項目的合約建築面積及在管建築面積詳情：

於6月30日

	2023年	2022年
物業管理服務		
合約建築面積(千平方米)	11,708	7,410
合約建築面積的項目數目	93	61
在管建築面積(千平方米)	6,717	4,516
在管建築面積的項目數目	74	48
商業運營服務		
合約建築面積(千平方米)	600	2,132
合約建築面積的項目數目	11	27
在管建築面積(千平方米)	600	1,369
在管建築面積的項目數目	11	20

強化商業物業運營標準，特色客戶運營助力品牌知名度打造。於2023年6月30日，由本集團提供商業物業管理服務項目的合約建築面積為11.7百萬平方米；在管建築面積為6.7百萬平方米，較2022年6月30日分別增長約58%和49%，在管建築面積中一二線城市佔比達99%。本集團商業物業管理服務聚焦購物中心、寫字樓兩大業態，通過品質管控機制，優化服務管理質量和效果，通過與優質品牌聯動，提供具有遠洋特色商寫物業服務。公司持續推進智能化改造，實施細節化節能措施，持續提升項目質量及經營效益。

資管運營內容創新，物業運營一體化提升客戶體驗。於2023年6月30日，受整體經濟形勢和房地產市場影響，母公司資管業務需求下降，由本集團提供商業運營服務項目的在管建築面積為60.0萬平方米，較2022年6月30日下降約56%。期內，我們持續落實並深化輕資產模式下的物業運營一體化模式，在特色社群活動方面通過物業、運營團隊協同聯動，形成創新型社群服務模式，增強客戶黏性，提升項目整體經營和服務水平。通過區域內項目聯動，統一主題、統一宣傳營銷模式，整合資源，提升品牌競爭力，擴大品牌知名度。通過開展多種形式的會員活動，有效提升線下客流量，激活商業活性。



社區增值服務

拓寬增值業務覆蓋，提高業務服務深度。截至2023年6月30日止六個月，社區增值服務收入為人民幣266.7百萬元，較去年同期下降約12%，佔本集團總體收入約17%。2023年上半年，我們堅定發展「社區生活服務、租售服務、美居服務、空間資源」四大主力業務，在四大主力業務的基礎上，細化增值服務子業務，根據客戶需求差異及特點，深度考量業務方向、原則及服務標準，進一步促進增值業務穩定健康發展。社區生活服務方面，我們專注社區零售、到家服務及餐飲業務，圍繞業主日常生活需求，持續提升產品豐富度，觸達業主實際生活需求，構建創新營銷模式；租售服務方面，優化聯營合作模式，持續打磨服務標準，有效提高人均業績；美居服務方面，持續推進存量房業務模式，新房業務實現突破創新，美居前置營銷業務落地，形成可複製經營；空間資源方面，以便民便捷服務設施引進為主要業務開展方向，增加生活需求設施覆蓋，在精細化運營、數據分析的基礎上，觸達並滿足業主生活需求。

探索增值服務創新業務，構建關聯業務場景。我們積極開拓創新業務，定位城市社區零售創新探索者，通過線上線下聯動，借助消費數據研究、品牌包裝、社群運營，實現產品的穩定轉化。我們持續挖掘優質商品，打造全國性爆品池，使更多質優價廉的商品能夠直接觸達業主，實現物業服務價值。我們積極開展業務調研、探索及試點工作，深挖客戶需求，圍繞客戶資源、運營支持、空間載體及附加服務，構建緊密關聯的業務場景，從而實現內部資源共融互通，形成業務價值互補。

下表分別載列本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
社區資產增值服務 ¹	189,240	71	156,524	52
社區生活服務 ²	33,104	12	98,073	32
物業經紀服務 ³	44,342	17	50,092	16
總計	266,686	100	304,689	100

附註：

- 1) 社區資產增值服務主要包括停車場管理服務及社區空間運營服務等。
- 2) 社區生活服務主要包括家政清潔服務、家用電器設備維修保養服務、商品零售、美居服務及其他定製服務等。
- 3) 物業經紀服務主要包括車位的銷售交易及銷售代理服務、代理業主物業及停車位的轉售或租賃交易等。

非業主增值服務

強化設施設備運維行業佈局，進一步擴展業務範圍，協同物業板塊提升服務質量。截至2023年6月30日止六個月，非業主增值服務收入為人民幣199.8百萬元，較去年同期下降約47%，佔本集團總體收入約13%。期內，本集團完成遠洋機電收購，我們持續整合遠洋機電與本集團在工程運維、智能化業務方面已經積累的技术優勢和品牌優勢，進一步擴大設施設備專業服務範圍，強化本集團在設施設備運維行業的競爭力。此外，本著面向客戶，匠心服務用戶的原則，我們聚焦在管項目的物業工程服務品質提升，強化公共設施維護維修，減少在管小區風險故障概率，進一步提升客戶滿意度，增加客戶黏性。

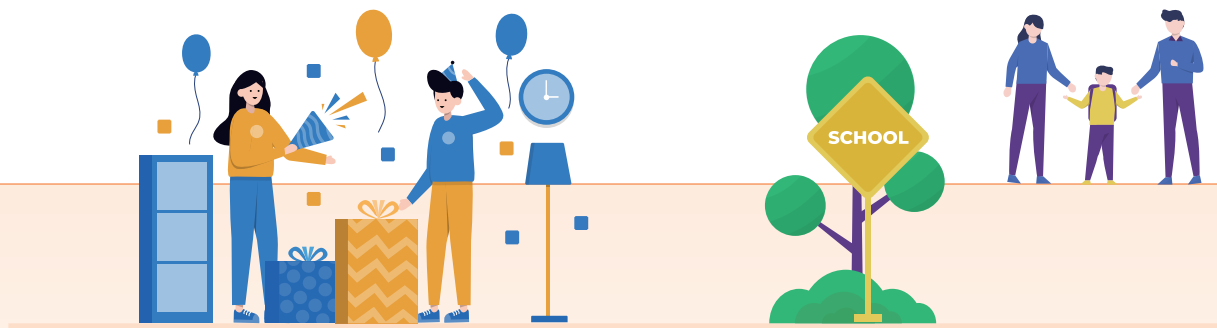
下表分別載列本集團截至2023年及2022年6月30日止六個月按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年(經重述)	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
交付前服務 ¹	85,955	43	107,062	29
諮詢服務 ²	55,618	28	106,973	28
物業工程服務 ³	58,194	29	161,411	43
總計	199,767	100	375,446	100

附註：

- 1) 主要是案場服務，向物業開發商提供交付前服務，協助其物業銷售處及展廳的銷售及營銷活動，從而為物業開發商在潛在物業買家中創建優質服務品牌。
- 2) 主要是在物業開發的前期就物業的整體規劃及協調相關預售活動向物業開發商提供諮詢服務，以避免可能出現的規劃問題並減少開發及建造成本以及後期的營運及管理成本。
- 3) 主要是向物業開發商及其他物業管理公司提供工程服務，包括物業工程、綠化、園藝、住宅社區及非住宅物業的維修保養、設施設備的運作保養以及智能安全系統的升級等。



未來發展計劃及展望

深耕優勢區域，多業態協同發展，實現高質量增長。

我們將聚焦拓展深耕城市的高質量項目，在已入駐重點城市持續提升管理密度，高效實現區域之間及資源調配運營的管理覆蓋與協同效應。在堅持住宅、商寫為主力業態的同時，兼顧拓展學校、產業園、醫院等業態。重視戰略客戶渠道建設維護及合作落地，優化外拓項目前期研究，形成總部及區域之間的聯動，與客戶建立有效的聯絡洽談機制，精準把握客戶需求，進一步擴產高質量物業管理項目規模。同時強化內部激勵政策及拓展人員團隊建設，提供多元化合作模式，實現外拓的高質量可持續增長。

迭代夯實服務標準，專注服務品質提升，加強品牌形象建設。

我們將持續深化服務標準落地執行，通過問題整改和評估，迭代調整物業服務標準，完善並優化《遠洋服務標準白皮書》2.0版本，以面向客戶為核心要點，打造全時全域的服務體系，重點關注客戶差異化需求，深化服務內容及體系建設。我們將推進客戶拜訪工作並加強投訴管理，應用公司客戶拜訪系統，及時了解客戶訴求，調整並改進項目服務內容；加強投訴管理，重點關注投訴相應及處理的及時性，有效提高業主滿意度。我們將持續深化推進員工培訓及團隊搭建體系，優化基層員工激勵考核，提升員工賦能及關懷，加強團隊建設及專業能力培養，以實現與客戶的長期、穩定、優質的服務關係搭建，提高客戶滿意度及客戶黏性。

堅持精細化運營，提升項目經營管理質量，深化多元業態體系發展。

我們將在堅守服務品質的基礎上，堅持精細化運營的經營思路，梳理項目具體經營情況，推動分級成本管控，優化人均效能，提升在管項目經營效益。同時專注服務運營細節優化，將精細化運營同時落實到經營及業務細節，面向用戶，了解並滿足業主差異化需求，進一步迭代基礎物業服務標準。業務增值服務方面，深挖服務消費場景，鼓勵區域及項目根據實際情況和趨勢，因地制宜發展並創新增值業務。非業主增值方面，我們將持續拓展設施設備運維領域的已有優勢，通過整合協同公司下屬專業公司資源及能力，聯動在管項目客戶需求，進一步提升服務精細度，進而提高公司設施設備運維行業競爭力，促進外拓能力升級。圍繞商業資產，我們將持續探索特色服務內容，吸取已有物業運營一體化經驗，增強商業運營團隊和物業管理團隊綜合服務能力，強化品牌形象。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣1,623.7百萬元（經重述）輕微減少約4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,555.8百萬元。本集團的收入主要來自於(i)物業管理及商業運營服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務，分別為本集團的總收入貢獻約70%、17%及13%。

下表分別載列我們截至2023年及2022年6月30日止六個月按業務線劃分的未經審核總收入明細：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年(經重述)	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	835,189	54	666,276	41
(b) 商寫運營及物業管理服務	254,195	16	277,256	17
小計	1,089,384	70	943,532	58
社區增值服務	266,686	17	304,689	19
非業主增值服務	199,767	13	375,446	23
總計	1,555,837	100	1,623,667	100

物業管理及商業運營服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣943.5百萬元增加約15%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1,089.4百萬元，其中，(a)住宅及其他非商業物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣666.3百萬元增加約25%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣835.2百萬元。該增長乃主要由於業務拓展，我們在管建築面積增加至於2023年6月30日的96.7百萬平方米（2022年6月30日：74.9百萬平方米），而在管物業數目增加至於2023年6月30日的465個（2022年6月30日：344個）；及(b)商寫運營及物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣277.3百萬元減少約8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣254.2百萬元。該減少乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場影響，母公司資管業務需求下降，由本集團提供的商業運營服務項目的在管建築面積較2022年同期有所下降。

社區增值服務收入減少約12%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣266.7百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣304.7百萬元），該減少乃主要由於與2022年同期相比，(i)由於受整體經濟環境和房地產市場下行，本集團來源於社區生活服務及物業經紀業務的收入下降；及(ii)收入結構變化，2023年上半年房屋美居服務中，來源於佣金提成並以收益淨額確認收入的比例增加，使房屋美居服務總收入下降。

非業主增值服務收入減少約47%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣199.8百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣375.4百萬元（經重述））。該減少乃主要由於(i)諮詢服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣107.0百萬元減少約48%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣55.6百萬元，此乃由於中國房地產市場的項目預售活動減少導致諮詢服務減少；及(ii)物業工程服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣161.4百萬元（經重述）減少約64%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣58.2百萬元，該減少主要由於中國整體房地產市場不景氣及我們主動收縮了回款保障不理想的業務，導致物業工程服務相關的業務下降較多。

銷售成本

截至2023年6月30日止六個月的銷售成本為人民幣1,234.3百萬元，較2022年同期的人民幣1,194.4百萬元（經重述）輕微上升約3%。

銷售成本主要包括(i)外包秩序維護、綠化及清潔開支；(ii)員工成本；(iii)保養開支；(iv)消耗品及原材料成本；(v)已售貨品成本；及(vi)外包房屋美居及物業代理服務開支。

外包秩序維護、綠化及清潔的開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣390.3百萬元增加約14%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣446.6百萬元，乃主要由於在管建築面積增加以及分包商收取的分包費因應其勞工成本增加而普遍增加。

員工成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣394.2百萬元增加約8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣426.6百萬元，與本集團在管項目數目及規模增加一致。

保養開支及消耗品及原材料成本由截至2022年6月30日止六個月分別為人民幣147.2百萬元（經重述）及人民幣73.3百萬元分別減少約43%及69%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣84.4百萬元及人民幣23.0百萬元，與物業工程服務及社區生活服務收入減少一致。

已售貨品成本由截至2022年6月30日止六個月的人民幣40.5百萬元減少約58%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.0百萬元，與商品零售業務收入下降一致。

外包房屋美居及物業代理服務開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣14.4百萬元增加約15%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣16.6百萬元，乃主要由於期內如下因素的淨影響(i)受市場不景氣等不利影響，物業經紀服務成本有所增加；及(ii)房屋美居服務收入來源於佣金提成並以淨收益方式確認收入的比例增加，相應地成本下降。

毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的人民幣429.3百萬元（經重述）減少約25%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣321.5百萬元。我們的整體毛利率由2022年同期的約26%減少至截至2023年6月30日止六個月的約21%，乃主要由於受整體經濟形勢和房地產市場影響，較高毛利率的商寫運營服務、社區增值服務及非業主增值服務收入下降。

於截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按業務線劃分的毛利及毛利率分別如下：

截至6月30日止六個月

	2023年		2022年(經重述)	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理及商業運營服務				
(a) 住宅及其他非商業物業管理服務	142,923	17	120,145	18
(b) 商寫運營及物業管理服務	64,039	25	104,284	38
小計	206,962	19	224,429	24
社區增值服務	74,727	28	115,528	38
非業主增值服務	39,805	20	89,299	24
總計	321,494	21	429,256	26

物業管理及商業運營服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約24%減少至截至2023年6月30日止六個月的約19%。毛利率下降主要由於(i)勞動力成本和能源價格上升；及(ii)新增項目處於整合期而需要更多支出所致。

社區增值服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約38%下降至截至2023年6月30日止六個月的約28%，乃主要由於整體經濟形勢和房地產市場下行，物業經紀服務和商品零售業務毛利率下降所致。

非業主增值服務的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約24%（經重述）減少至截至2023年6月30日止六個月的約20%，乃主要由於毛利率較高的諮詢服務的收入貢獻減少所致。

在我們的業務線中，我們的社區增值服務通常錄得較高的毛利率，原因為我們可以利用提供物業管理服務的現有資源並減少直接成本（尤其是員工成本）。

其他收入及其他收益／（虧損）淨額

截至2023年6月30日止六個月，其他收入主要包括政府補助及利息收入。其他收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元增加人民幣0.8百萬元至截至2023年6月30日止六個月的人民幣12.8百萬元。該增加主要由於本期收到的政府補助有所增加。

截至2023年6月30日止六個月，我們錄得其他收益淨額人民幣14.4百萬元（截至2022年6月30日止六個月：其他虧損淨額人民幣5.0百萬元）。其他收益淨額主要包含出售合營企業部分權益收益人民幣20.6百萬元及匯兌虧損淨額人民幣6.1百萬元。

運營費用

截至2023年6月30日止六個月，銷售及營銷開支下降至人民幣7.6百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣8.4百萬元）。

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣72.9百萬元增加約51%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣110.0百萬元。該增加乃主要由於(i)相較於2022年同期，業務規模擴展使行政開支增加；及(ii)收購項目形成的增值攤銷。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由截至2022年6月30日止六個月的人民幣46.3百萬元增加約63%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣75.7百萬元，該增加主要是由於2023年上半年受整體經濟形勢和房地產市場下行的影響，貿易應收款項的回收減緩，相應的減值撥備有所增加而導致。

融資成本

截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的融資成本分別為人民幣0.4百萬元及人民幣0.7百萬元，主要為租賃負債的利息開支。

分佔合營企業業績

截至2023年6月30日止六個月，分佔合營企業業績為人民幣1.2百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣20.2百萬元）。該減少主要為出售一間合營企業權益及受整體市場環境的不利影響，合營企業分享業績下降所致。

稅項

因應除所得稅前溢利減少，所得稅開支減少約52%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣27.6百萬元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣58.1百萬元（經重述））。截至2023年6月30日止六個月的有效稅率維持穩定在約17%（截至2022年6月30日止六個月：約17%（經重述））。

本公司擁有人應佔溢利

歸因於(i)經綜合考慮本公司經營戰略及應收款項回款情況，主動收縮了回款保障並不理想的非業主增值服務業務；(ii)受整體經濟形勢和房地產市場影響，社區增值服務業務中物業經紀服務毛利有所下降；及(iii)出於謹慎性原則，對應收款項等計提資產減值虧損增加。截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣128.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣267.2百萬元(經重述)減少約52%。管理層將繼續專注於提高股東回報，並以此為日常工作目標。

投資物業

我們的投資物業指位於中國的若干寫字樓樓宇單位及地下商業，該等物業乃持有以賺取租金收入目的。於2023年6月30日，本集團投資物業為人民幣73.6百萬元(2022年12月31日：人民幣106.3百萬元(經重述))。該減少主要是由於為賺取租金而租賃物業的剩餘租期減少所致。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括辦公及營運設備、租賃物業裝修、汽車及樓宇。於2023年6月30日，本集團的物業、廠房及設備由2022年12月31日的人民幣112.2百萬元減少至人民幣109.3百萬元，該減少主要是期內折舊及購入物業、廠房及設備的綜合影響。

無形資產

我們的無形資產包括計算機軟件、物業管理合約及客戶關係、商標及商譽。於2023年6月30日，本集團無形資產由於2022年12月31日的人民幣731.6百萬元減少至人民幣721.1百萬元，主要是由於期內攤銷所致。

存貨

我們的存貨主要包括持作銷售的停車位和社區配套設施及於提供物業管理服務時所使用之低值易耗品。我們的存貨於2023年6月30日減少至人民幣206.3百萬元(2022年12月31日：人民幣249.5百萬元)，乃主要由於存貨銷售及因房地產市場下行而作出存貨減值。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據指就一般業務過程中所售商品或所提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項及應收票據主要來自我們提供的物業管理服務及商業運營服務以及增值服務。我們通常發出一份增值服務的月度繳費通知單，客戶須根據該等繳費通知單支付。我們一般不會向物業管理服務客戶授予信貸期，而商業運營服務的客戶及非業主增值服務的客戶則分別享有不超過30天及60天的信貸期。

於2023年6月30日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣1,309.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,170.7百萬元(經重述)增加約12%。該增加乃主要由於本集團業務規模擴大及不利經濟狀況下收回貿易應收款項有所放緩。我們將繼續加強各項措施以確保及時並加快收回貿易應收款項及應收票據。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括向供貨商作出的預付款項、其他應收款項及預付稅項。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項分別相對維持穩定於人民幣1,011.8百萬元及人民幣1,183.0百萬元（經重述）。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指我們於一般業務過程中已向供貨商購買的貨品或服務（包括購買水電暖及材料以及向分包商作出的採購）的付款責任。應計費用及其他應付款項主要指：(i)按金；(ii)代業主收取的款項；(iii)應計薪金及應付福利；(iv)應付關聯方的其他應付款項；及(v)其他應付稅項。

於2023年6月30日，我們的貿易及其他應付款項為人民幣1,312.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,362.9百萬元（經重述）大致保持穩定。

合約負債

合約負債指我們向客戶提供合約物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務的責任。我們的合約負債主要由尚未提供物業管理服務及停車場管理服務等相關服務時客戶支付的墊款所引致。於2023年6月30日，我們的合約負債為人民幣590.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣457.8百萬元（經重述）增加約29%，與物業管理及商業運營服務收入增長一致。

資本開支

於2023年上半年，我們產生的資本開支為人民幣10.6百萬元（2022年上半年：人民幣13.1百萬元），主要包括購買物業、廠房及設備及無形資產。

財務資源及流動資金

就資金及庫務政策及目標而言，我們的主要現金需求為撥付營運資金需求及用於擴建及採購物業、廠房及設備和業務收購的資本開支。我們依靠手頭及存放於金融機構的現金、經營活動所得現金流量淨額及上市所得款項淨額作為我們的主要資金來源，以此滿足該等現金需求。

於2023年6月30日，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣624.4百萬元及受限制銀行存款為人民幣4.9百萬元，現金資源總額為人民幣629.3百萬元，其中約99.8%（2022年12月31日：約99.6%）為人民幣，剩餘主要為港元，流動比率為1.6倍（2022年12月31日：1.7倍）。我們擁有充足的財務資源及靈活的財務管理政策以支持我們於未來數年的業務擴張。

本集團的主要業務乃於中國進行。於截至2023年6月30日止六個月，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無借款。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額，按於相應日期的銀行貸款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2023年6月30日，資本負債比率為零(2022年12月31日：零)。

重大投資

於2023年6月30日，我們並無持有任何重大投資。

除「上市所得款項淨額用途」段所披露者外，我們並無其他重大投資或資本資產的計劃。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團概無資本承擔(2022年12月31日：零)。

資產抵押

於2023年6月30日，我們並無任何資產抵押。

或然負債

於2023年6月30日，我們並無任何重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

收購中國一間機電公司全部股權

於2023年2月24日，本公司一間全資附屬公司遠洋億家與遠洋控股一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司(「北京乾遠」)訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購，而北京乾遠已有條件地同意出售遠洋機電之全部股權，代價為人民幣54,000,000元¹(「收購事項」)。遠洋機電為一家專注於中國房地產行業的綜合機電解決方案供應商。其主要從事機電業務，包括機電施工、工程承包、技術開發及諮詢。其亦積極參與智慧家居、節能環保以及系統集成等領域的工作。

於收購事項交割後，遠洋機電將成為本公司的全資附屬公司，及其財務業績將併入本集團的財務報表。截至2023年6月30日，收購事項已交割。

收購事項之詳情載列於本公司日期為2023年2月24日之公告。

附註：

- 1 根據股權轉讓協議，遠洋億家已同意收購遠洋機電之全部股權，現金代價為人民幣54,000,000元。此外，北京乾遠與遠洋億家已協定於2023年1月31日遠洋機電的保留盈利人民幣4,799,000元於收購事項完成時歸屬於北京乾遠。因此，人民幣4,799,000元被視為代價的一部分。收購遠洋機電全部股權的總對價為人民幣58,799,000元。

僱員及人力資源

於2023年6月30日，本集團共有9,546名僱員(2022年6月30日：8,978名僱員)。為本集團服務的總僱員數目有所增加，乃主要由於我們業務規模擴展。同時，本集團於2023年上半年也持續致力提升本集團的人力資源效率和內部管制能力，優化資源配置。我們於截至2023年6月30日止六個月的僱員福利開支有所增加至人民幣478.3百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣433.8百萬元(經重述))，與僱員人數上升一致。

我們已採用一套高效的人力資源體系，該體系設有針對有不同技能要求和事業追求的初級員工至高級管理層不同職務需要的差異化僱員培訓、業績評估及激勵計劃。我們已制定具競爭力的薪酬方案、完善的僱員福利政策、定期績效考核及內部評級制度，為我們的業務擴張吸引外來人才，留住僱員及管理人員。我們亦針對不同級別的僱員實行不同種類的激勵計劃。

我們相信，我們績效導向及價值共享的文化以及完善的人才選拔、培養和考核制度使我們能夠識別、招聘、培訓及挽留與我們有共同基本價值觀及能夠為客戶提供專業和優質服務的僱員，從而使我們從眾多的競爭對手中脫穎而出。

報告期後重大事項

收購車位及商用物業

於2023年7月21日，遠洋億家(本公司之全資附屬公司)與遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股中國」，遠洋控股之全資附屬公司)分別訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容有關遠洋億家及其附屬公司自遠洋控股中國及其附屬公司收購於中國的4,961個車位及168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(「目標資產」)(「資產收購事項」)。資產收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，該金額將與本集團應收遠洋集團(為免生疑問，不包括本集團)的可退還按金應收款項全數抵銷。

於資產收購事項交割後，目標資產的財務業績將併入本集團的財務報表。資產收購事項於最後實際可行日期尚未交割。

資產收購事項之詳情載列於本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日之聯合公告。

有關核數師出具的保留審閱結論之其他資料

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)就本集團截至2023年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表(「2023年簡明綜合中期財務報表」)出具了保留結論。有關該保留結論之詳情於本報告所載之簡明綜合中期財務報表審閱報告中「保留結論的基礎」一節披露。

管理層意見

本公司管理層已對保留結論及其基礎作出審慎考慮，且於編製2023年簡明綜合中期財務報表時已與核數師進行持續討論。

除倘非因本報告所載之簡明綜合中期財務報表審閱報告中「保留結論的基礎」一節所述情況核數師應會知悉對2023年簡明綜合中期財務報表作出的調整外，根據核數師的審閱，核數師並無發現任何事項，足以令核數師認為2023年簡明綜合中期財務報表於所有重大方面未有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

誠如本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日的聯合公告及上文「報告期後重大事項」一節所披露，遠洋億家與遠洋控股中國於2023年7月21日訂立資產轉讓框架協議，內容有關遠洋億家及其附屬公司向遠洋控股中國及其附屬公司收購資產（即車位及商用物業），其代價將與本集團應收遠洋集團（為免生疑問，不包括本集團）的可退還按金應收款項全數抵銷。

管理層將致力於滿足核數師的審計程序，以確保為截至2023年12月31日止年度財務報表之審計之目的提供充足及合適的審計證據。

審核委員會意見

審核委員會已就本集團財務狀況及核數師審閱結論所需的必要的充足及合適的證據與核數師進行討論。核數師已向董事局呈報核數師的保留結論，董事局（包括審核委員會委員）亦已就此進行討論。審核委員會同意上述的管理層意見。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年12月17日在聯交所主板上市，以最終發售價每股5.88港元發行296,000,000股新股份。經扣除包銷費用及佣金以及本公司應付開支後，上市產生的所得款項淨額約為1,691.7百萬港元（相當於人民幣1,426.3百萬元）及每股所得款項淨額為5.72港元（相當於人民幣4.82元），該等所得款項預期按照下文所載招股章程所披露之用途分配使用：

- 約60%或1,015.0百萬港元（相當於約人民幣855.8百萬元）將用於選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大我們物業管理業務的規模；
- 約20%或338.3百萬港元（相當於約人民幣285.3百萬元）將用於通過升級我們的智能化管理系統建設智能化社區；
- 約10%或169.2百萬港元（相當於約人民幣142.6百萬元）將用於提升我們的數字化水平及內部信息技術基礎設施；及
- 約10%或169.2百萬港元（相當於約人民幣142.6百萬元）將用作運營資金及一般公司用途。

誠如本公司於2022年11月11日的公告所披露(「更改所得款項用途公告」)，經審慎考慮中國物業管理行業日益激烈的競爭格局及新冠疫情帶來的營運成本上升，本集團已採取較為保守的策略並一直在探索以相對較少的資本投入和可控風險的方式，更好地利用尚未動用的所得款項淨額，提高能夠帶來更穩定收入來源的業務，以期為股東帶來可觀的回報。因此，為提高效率及優化未動用所得款項淨額的使用，董事局已議決更改未動用所得款項淨額的建議用途約人民幣532.3百萬元原先分配給(a)選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模；(b)通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區；及(c)提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施，分配給(i)進一步擴展及多元化增值服務；(ii)進一步擴展商業資產運營業務；及(iii)收購自用辦公樓(「重新分配」)。詳情請參閱更改所得款項用途公告。

於2023年6月30日，我們上市所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	於招股章程披露的所得款項淨額的計劃用途	於2021年12月31日尚未動用	重新分配前已動用所得款項淨額	重新分配後的所得款項淨額的計劃用途	重新分配後截至2022年12月31日已動用金額	於2022年12月31日尚未動用	期內已動用/(退款)	於2023年6月30日尚未動用	截至2023年6月30日尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
選擇性地把握戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模	855.8	810.1	663.3	663.3	—	—	(80.0) ^(附註3)	80.0	於2024年12月31日或之前
通過升級本公司智能化管理系統建設智能化社區	285.3	271.3	28.3	28.3	—	—	—	—	不適用
提升本公司數字化水平及本公司內部信息技術基礎設施	142.6	114.5	44.8	59.8	15.0	—	—	—	不適用
運營資金及一般公司用途	142.6	107.4	142.6	142.6	—	—	—	—	不適用
進一步擴展及多元化增值服務，包括(i)取得車位的獨家銷售權，及/或(ii)投資及/或收購提供互補增值服務等上下游業務協同的標的	—	—	—	375.5	—	375.5	356.3 ^(附註4)	19.2	於2024年12月31日或之前
根據商用物業租賃及運營安排，進一步擴展商業資產運營業務	—	—	—	79.4	79.4 ^(附註1)	—	—	—	不適用
收購中國深圳及北京的自用辦公樓	—	—	—	77.4	77.4 ^(附註2)	—	—	—	不適用
總計	1,426.3	1,303.3	879.0	1,426.3	171.8	375.5	276.3	99.2	

附註：

- 1) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣79.4百萬元根據本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述之重新分配至商業物業租賃及運營安排，進一步擴展商業資產運營業務。人民幣79.4百萬元為有關商業物業租賃及經營安排的一次性租金付款。
- 2) 誠如更改所得款項用途公告所披露，未動用所得款項淨額約人民幣77.4百萬元已重新分配至收購中國深圳及北京的自用辦公樓（誠如本公司日期為2022年11月11日之公告所詳述）。購買自用辦公場所支付的人民幣77.4百萬元中，約(i)人民幣28.4百萬元為收購深圳物業的款項，其包括位於深圳的遠洋新幹線遠洋廣場13座6樓14個房間；及(ii)人民幣49.0百萬元為收購北京物業的款項，其包括位於北京的(a)遠洋都會中心（亦稱為遠洋新天地）1座3樓301室；(b)遠洋都會中心1座4樓401室；及(c)遠洋都會中心1座5樓501室。
- 3) 於截至2022年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方支付人民幣80百萬元，作為一家中國物業管理公司潛在收購事項的誠意金。於報告期內，潛在收購事項並未落實，誠意金其後被退還予本集團。於最後實際可行日期，已退還款項人民幣80百萬元尚未動用。由於在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的投資及收購目標，預期該等已退還所得款項淨額將於2024年12月31日或之前獲動用。誠如招股章程及更改所得款項用途公告所披露，預期該等已退還所得款項淨額仍將用作進行選擇性戰略投資及收購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本公司物業管理業務的規模。
- 4) 於2022年12月31日尚未動用所得款項淨額人民幣375.5百萬元於截至2023年6月30日止六個月已動用人民幣356.3百萬元，其中(a)人民幣302.3百萬元用作取得車位獨家銷售權（誠如本公司日期為2022年10月14日之公告及本公司日期為2023年1月13日之通函所詳述）；及(b)人民幣54.0百萬元為收購遠洋機電（一家於中國成立的機電公司）全部股權的款項（誠如本公司日期為2023年2月24日之公告所詳述）。於最後實際可行日期，上述未動用所得款項淨額為人民幣19.2百萬元。由於在原定時間期限內沒有找到使用剩餘所得款項淨額的合適機會以及在目前的市場條件下，本公司需要時間評估及物色合適的機會，該等剩餘所得款項淨額的預期動用時間已由2023年6月30日（如2022年年報披露）延至2024年12月31日，預計該等剩餘所得款項淨額仍將用於根據更改所得款項用途公告所披露的重新分配安排進一步擴展及多元化增值服務。

除上述變動外，董事並不知悉所得款項淨額計劃用途於本報告日期有任何重大變動。儘管上述變動未動用所得款項淨額用途，董事局確認招股章程所載本集團的業務性質並無重大變化。董事局認為，上述更改尚未動用所得款項淨額用途屬公平合理，因為此舉將令本公司更高效地部署財務資源以降低本集團運營成本且提升本集團的盈利能力，故此符合本集團及股東的整體利益。

於悉數動用前，尚未動用的所得款項淨額已存放於香港及中國內地的持牌銀行或金融機構。於最後實際可行日期，未動用所得款項淨額總額為人民幣99.2百萬元。上述悉數動用的預期時間表是基於董事於排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據未來市況發展作出調整。

投資者關係報告

價值傳遞

管理層重視與股東、投資者、分析師、財經媒體和公眾的有效溝通及聆聽各方對公司提出的寶貴意見及建議。本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資者信心，從而為股東創造最大價值。

2023年上半年，我們通過業績發佈會、遠洋服務官方微信公眾號、路演，與分析師和投資者進行溝通，並安排管理層與投資者進行高效的交流，獲得了各方的積極反饋。一方面，我們參與各券商舉辦的投資者會議活動及開拓其他溝通渠道，與投資者溝通；另一方面，我們通過官方微信公眾號發佈公司經營動態，使各方獲知公司近期業務發展信息。

投資者關係部將繼續加強和提升與投資者的溝通頻次及溝通質量，以確保信息及時、準確、有效地傳遞。未來，我們將繼續爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。公司將上傳公告、中期及年度報告等公開資料至本公司網站(www.sinooceanservice.com)及指定專門人員保持與資本市場的定期溝通。有意者可聯絡投資者關係部(ir@sinooceanservice.com)獲取。

股價表現

本公司自2023年1月1日至2023年6月30日期間的交易日錄得：

	最高	最低
每股股價 (港元)	3.12	1.45

於2023年6月30日，本公司已發行股份總數為1,184,000,000股，收盤價為1.49港元，以2023年6月30日的收市價格計算，本公司的市值約為1,764.2百萬港元。

可持續發展報告

本集團不斷將可持續發展理念融入發展戰略及日常運營管理中，致力於實現企業的高質量發展。我們堅持提供優質產品和服務，努力在踐行可持續發展理念、履行社會責任、建設優秀服務型企業方面成為業界典範。

一、夯實合規之基，強化合規管理

本集團始終堅持依法治企、合規運營。我們擁有完整的公司治理系統，成立董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會的管理體系，董事局由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，負責制定公司策略指引，監督業務表現，確保風險管理以及相應內部監控系統有效性，為公司和利益相關方帶來長遠利益。我們嚴格按照有關法律法規、規範性文件的要求，真實、準確、及時地通過聯交所網站、公司官網等披露有關信息，切實履行上市公司信息披露的義務，保證公司信息披露的公開、公平、公正，維護公司、投資者及少數股東的合法權益。

本集團嚴格遵循法律法規，重視黨風廉潔建設和反腐敗工作，定期開展廉潔從業教育培訓，提升員工廉潔意識，暢通舉報通道，完善舉報人保護機制，持續推進廉潔培訓宣教工作，加強公司內部管理，規範公司廉潔運營。期內，開展內控流程整改，強化風險管理、完善內部監控制度，切實保障企業的穩健運行和健康發展。

二、滿足客戶需求，堅持品質服務

本集團始終堅持「懂心意·有新意」的服務理念，挖掘深層需求，優化品質管理，致力於提供讓生活更加便利舒適的物業管理服務，並為業主及住戶營造更優質的生活環境及服務體驗。我們積極探索客戶關係管理，定期開展滿意度調查，開通「400呼叫中心」與項目服務品質監督，傾聽客戶心聲，快速響應、處理並反饋；提升數智化管理，打造「億管家」內部外部協同管理平台、億家生活一站式綜合服務平台，智慧賦能管理、提升服務效能。

秉承「匠心服務用戶」的初心和使命，暢通與業主的溝通機制，我們實現每季度客戶拜訪全覆蓋、重點客戶高頻拜訪；開展項目經理接待日，項目負責人定期與業主面對面交流；此外，為了解服務現狀及業主需求，邀請第三方進行滿意度調研，客觀反映服務不足之處，不斷提升服務品質。期內有效降低用戶投訴量，切實解決投訴訴求。

三、踐行綠色運營，助力低碳發展

本集團堅持踐行綠色運營，不斷提升低碳運營能力。從改造高耗能舊設備入手，針對公共區域水電設施進行節能改造，有效降低能源消耗，實現綠色低碳發展。如針對地下車庫照明問題，將原LED燈管升級為智能雷達節能燈管，在滿足業主舒適光照需要的前提下，實現大幅節能，也為業主提供安全的歸家環境。

在設備日常運行方式上，不斷優化升級。針對部分公區照明處於常亮狀態，造成了能源浪費的情況，進行運行方式優化。如在園區草坪景觀及兒童遊樂場照明燈加裝時控器實現夜間定時自動關閉，調整社區公區照明運行時間，節約能源的同時，保障了社區業主的休息環境。

本集團積極採用綠色能源，降低碳排放。在北京順義天竺空港產業園區，充分利用場地優勢，安裝太陽能發電板，減輕電網壓力，節能降耗，打造綠色低碳園區。在山東海怡新城錦玉苑更換老化燈體及線路，改造安裝太陽能路燈，實現社區煥新、品質提升的同時，也實現了降本、降耗，綠色環保，收到業主的好評。

通過有序分類管理不同排放物，廢舊品循環利用，合理高效利用各類能源，減排與節能兩手抓，從而與環境和諧共處，實現穩定運行。安裝餐廚垃圾就地無害化處理設備，通過好氧發酵處理的方式，有效地解決了廚餘垃圾乾濕分離、油水分離、異味擴散等難題。同時，將分解後的餐廚垃圾變廢為「寶」，變成符合國家標準的有機肥，提高廢棄物循環利用率。

四、專注人才培養，肩負社會責任

本集團堅持以人為本，致力於創造多元包容的公司文化，打造公平公正的用人機制，重視人才培養及梯隊建設。期內，開展人才發展訓練營，暢通員工職業發展通道。通過人才發展訓練營與線上課程、專項賦能培訓相結合的形式提升員工管理能力、經營能力及崗位技能，滿足不同崗位員工能力提升需求。

設計貫穿員工全職場生命週期的薪酬福利及關愛政策，重視薪酬資源分配對業績達成的引導和推動作用，員工的收入與其創造的價值貢獻同頻波動，激勵團隊與員工創造高業績，獲得高收入。不斷完善員工福利制度，依法為員工繳納養老、失業、工傷、生育、醫療保險以及住房公積金，員工享有年假、婚假、喪假、產假、產檢假、哺乳假等帶薪假期，定期組織員工健康體檢，為員工繳納商業保險，全面保障員工健康安全。

本集團積極承擔社會責任，在保障民生和提升居民生活質量方面發揮作用，以創新的方式投身於支持社區服務、關愛老弱等民生活動，踐行對社會可持續發展承諾。關懷老人生活，我們為社區老人建立服務檔案，尤其針對獨居老人進行定期拜訪。老人的日常生活所需，跑腿、代購、買藥等，都可放心交付給管家，讓老人能安心享受晚年生活。關愛兒童成長，策劃舉辦兒童專項的社文活動，倡導親子陪伴；關注兒童安全，秩序門崗對單獨外出的兒童進行詢問、確認；上線「護學服務」，專門的值崗人員護送學生過馬路、守護孩子們的安全。

本集團認為可持續發展對企業的發展至關重要，並在業務的各個層面積極踐行可持續發展理念，秉承「懂心意·有新意」的服務理念，不斷提升綜合實力，致力為客戶提供高品質、有溫度的服務，以優秀服務力持續打造服務行業新標桿。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的相聯法團股份及相關股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本總額 概約百分比 (附註)
楊德勇先生	遠洋控股	實益擁有人	118,777	0.002%
朱葛穎女士	遠洋控股	實益擁有人	38,531	0.001%
崔洪杰先生	遠洋控股	實益擁有人	369,571	0.005%
朱曉星先生	遠洋控股	實益擁有人	249	0.000%

附註：

根據於2023年6月30日遠洋控股已發行普通股股份總數7,616,095,657股計算。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證的權利

於截至2023年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無作為促使董事能藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益的任何安排的其中一方，而董事或彼等各自的配偶或十八歲以下子女亦概無獲得授予認購本公司或任何其他法團任何股權或債務證券的任何權利，亦無行使任何此等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2023年6月30日，其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄的權益及淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）如下：

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	持有股份 數目	總計	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比 (附註(iii))
遠洋控股	所控制法團權益 (附註(i))	好倉	827,100,000	827,100,000	69.86%
耀勝發展有限公司 (「耀勝」)	實益擁有人	好倉	800,000,000	827,100,000	69.86%
	所控制法團權益 (附註(ii))	好倉	27,100,000		

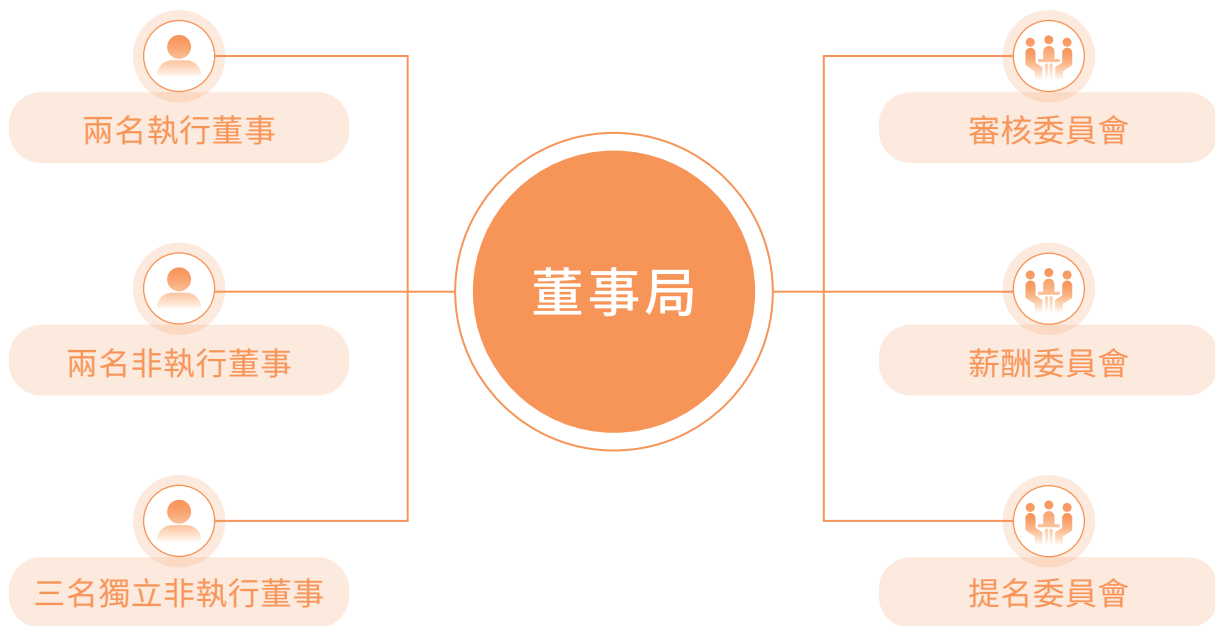
附註：

- (i) 耀勝為遠洋控股的全資附屬公司，因此根據證券及期貨條例，遠洋控股被視為於該等股份中擁有權益。
- (ii) 27,100,000股股份由耀勝間接擁有49%權益的公司持有，因此根據證券及期貨條例，耀勝被視為於該等股份中擁有權益。
- (iii) 根據於2023年6月30日本公司已發行股份總數1,184,000,000股計算。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無任何人士（董事及本公司主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份中擁有已在本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，或已另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則



董事局及本集團管理層承諾實現及保持高水平企業管治，彼等認為這是確保本公司之廉潔營商環境和維持投資者對本公司信心的關鍵因素，以為股東締造長期的可持續增長，為所有利益相關方帶來長期價值。本集團管理層亦積極留意香港與海外的最新企業管治發展。

董事局認為，除下文所披露的偏離情況外，於截至2023年6月30日止六個月整個期間，本公司已將企業管治守則的原則應用於其企業管治架構及常規中（有關企業管治架構及常規已於本公司截至2022年12月31日止年度的年報所載企業管治報告內描述），並已遵守企業管治守則的所有適用守則條文：

聯席主席的職務由楊德勇先生及崔洪杰先生擔任，其中楊德勇先生亦出任行政總裁。聯席主席為董事局提供領導和指導，並確保董事局在履行其角色和職責以及為本公司建立健全的企業管治常規和程序方面的有效性。聯席主席同時亦負責制定本公司的整體戰略和政策並監督其執行情況。

企業管治守則守則條文第C.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。然而，有見於現時董事局的組成，楊德勇先生對本集團及整個行業的運作有深入了解，並於本行業及本集團的經營範圍擁有廣泛業務網絡和聯繫，董事局認為，楊德勇先生具有雙重身份作為聯席主席兼行政總裁，將可於現有公司架構下重整權力和權限，並促進本公司的日常業務活動。董事局亦認為，由於一切重大決策均經與董事局及本公司高級管理人員商討後始作出，聯席主席架構下有充分的權力平衡，且相信此種架構符合本公司的最佳利益。董事局將不時檢討現有架構，並於適當時作出任何所需安排。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(即梁偉雄先生、郭杰博士及何子建先生)及兩名非執行董事(即崔洪杰先生及朱曉星先生)組成。梁偉雄先生擁有專業會計資格，並為審核委員會主席。彼等於過去兩年均非本公司現任核數師的現任或前任合夥人或於現任核數師中享有任何財務利益。

審核委員會的主要職責為審核及監督本集團的財務報告程序以及風險管理及內部監控系統，審閱本集團的財務資料，審議核數師之任命、獨立性、報酬以及任何與核數師之罷免及辭職相關的事宜，監察審核程序，檢討及監察本集團的現有及潛在風險以及履行董事局委派的其他職責及責任。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及本中期報告。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，分別為兩名獨立非執行董事何子建先生及郭杰博士，及一名執行董事楊德勇先生。何子建先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為建立及審閱董事及本公司高級管理人員的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排向董事局提供建議。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢聯席主席。薪酬委員會亦負責評估全體董事及本公司高級管理人員的表現，向董事局建議執行董事及本公司高級管理人員之薪酬待遇及獎勵金，包括實物利益、退休金福利及補償金，並就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事局提供建議。

提名委員會

提名委員會由五名成員組成，分別為一名執行董事楊德勇先生，一名非執行董事崔洪杰先生以及三名獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。楊德勇先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為就董事及本公司高級管理人員的委任、重新委任和罷免向董事局提供建議，及檢討董事局多元化及其政策並向董事局提供建議。

風險管理及內部監控

董事局及管理層的職責

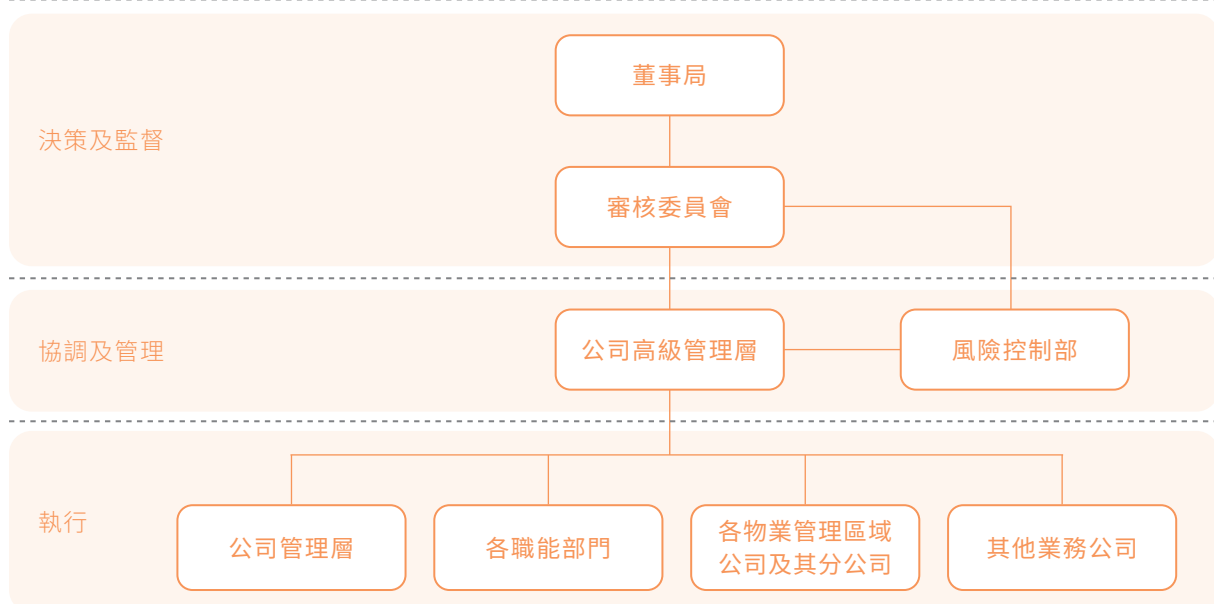
董事局每年檢討本集團風險管理及內部監控系統，涵蓋(其中包括)審查本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面以及與ESG表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等的培訓課程及預算是否足夠，以及本集團風險管理及內部監控系統是否有效；本集團風險管理及內部監控系統有效性之檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能。

風險管理

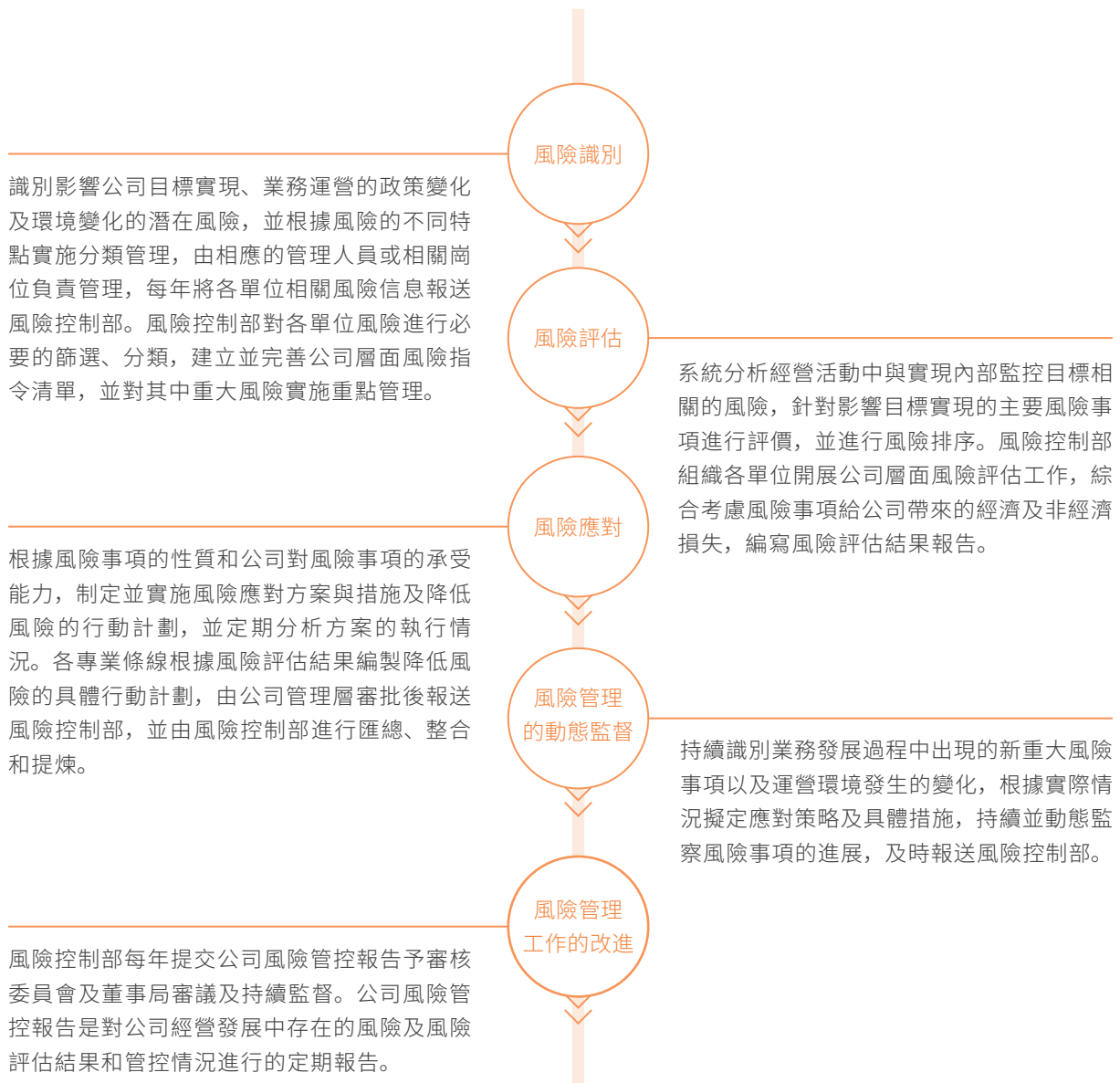
本集團認為有效的風險管理對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。為完善本集團的風險管理工作，提高經營質量，培育良好的風險管理文化，建立健全的風險管理體系，促進本集團總體戰略和經營目標的實現，確保風險管理工作規範化、標準化，本公司已制定《全面風險管理制度》作為本公司風險管理工作準則。

董事局、本公司管理層及各職能部門、各所屬單位和全體員工共同參與風險管理並建立了正式的風險管理組織架構，圍繞戰略和經營目標，通過在本公司管理的各個環節以及經營過程中執行風險管理的基本流程和基本策略，對本公司運營中面臨的內部的、外部的可能危及本公司利益的不確定性，執行相應的控制措施，以獲得公司利益的最大化。風險控制部負責本公司風險管理工作的組織協調和集中管理，並於每年末提出次年風險管理工作計劃，組織開展風險評估工作，各職能部門、各所屬單位按照計劃進行風險識別、評估、制定風險應對計劃等相關工作。

風險管理組織架構



風險管理流程



識別影響公司目標實現、業務運營的政策變化及環境變化的潛在風險，並根據風險的不同特點實施分類管理，由相應的管理人員或相關崗位負責管理，每年將各單位相關風險信息報送風險控制部。風險控制部對各單位風險進行必要的篩選、分類，建立並完善公司層面風險指令清單，並對其中重大風險實施重點管理。

風險識別

根據風險事項的性質和公司對風險事項的承受能力，制定並實施風險應對方案與措施及降低風險的行動計劃，並定期分析方案的執行情況。各專業條線根據風險評估結果編製降低風險的具體行動計劃，由公司管理層審批後報送風險控制部，並由風險控制部進行匯總、整合和提煉。

風險應對

系統分析經營活動中與實現內部監控目標相關的風險，針對影響目標實現的主要風險事項進行評價，並進行風險排序。風險控制部組織各單位開展公司層面風險評估工作，綜合考慮風險事項給公司帶來的經濟及非經濟損失，編寫風險評估結果報告。

風險評估

風險管理的
動態監督

持續識別業務發展過程中出現的新重大風險事項以及運營環境發生的變化，根據實際情況擬定應對策略及具體措施，持續並動態監察風險事項的進展，及時報送風險控制部。

風險控制部每年提交公司風險管控報告予審核委員會及董事局審議及持續監督。公司風險管控報告是對公司經營發展中存在的風險及風險評估結果和管控情況進行的定期報告。

風險管理
工作的改進

通過建立管理組織架構及流程，本集團明確了風險管理工作責任和風險信息識別及應對措施，確定風險管理的程序，以系統地整理及監控風險。

內部監控

董事局要求管理層維持健全和有效的內部監控。本集團設有內部審核功能。本集團風險管理及內部監控以及內部審核的評估由風險控制部獨立執行。風險控制部負責統籌本公司內部監控工作，於每年末提出次年內部審核計劃，範圍涵蓋內控審核、離任審核、任中審核與專項審核，後續視乎實際管理需要對內部審核項目的增減和實施順序進行調整，並將審核計劃上報風險控制部總經理、本公司總經理進行審批。風險控制部每年就(其中包括)內部審核、風險管理及內部監控系統的重要發現及有效性向審核委員會報告兩次。任何內部監控的缺失及其修正建議均會通報至各相關管理層及/或業務單位作程序改進，從而確保維持有效的監控。任何重大的審計發現和監控缺失均會向審核委員會匯報，管理層及/或業務單位亦同時妥善跟進所有修正計劃，以確保於合理時間內按計劃修正有關缺失，並將進度匯報予審核委員會。本公司已制定《全面風險管理制度》及《內部審核管理制度》以提升內部審核工作的實效性，充分發揮內部審核在內部監控和風險管理、實現公司戰略目標過程中的積極作用。

董事局確認其須對本集團風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等系統的成效。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。董事局通過審核委員會和風險控制部，對本集團的風險管理及內部監控系統每年進行檢討。

本集團已實施價格敏感內幕消息政策(「內幕消息政策」)，以確保內幕消息的識別、處理和散佈符合證券及期貨條例及上市規則的規定。內幕消息政策亦規定處理內幕消息的適當程序及禁令。本集團在合理切實可行的情況下，會盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文的範圍內並符合條件。本集團在向公眾全面披露有關消息前會確保該消息絕對保密。所有僱員在任何時候都不得在擁有未公佈的內幕消息的情況下進行本公司證券交易。此外，有關僱員在本公司年度業績發佈前有60天的禁售期，在中期業績發佈前有30天的禁售期，且不得向媒體、投資者及金融機構發佈價格敏感消息。

舉報渠道

本集團致力推行公開、透明、共享及負責任的企業文化，因此採用《舉報與申訴管理辦法》及《舉報政策》(「舉報政策」)以加強公司管理，處理各類違法違規行為，預防腐敗欺詐問題，抵制商業賄賂，通過鼓勵舉報人(包括員工、供應商、客戶及合作夥伴)舉報本集團董事、管理層及員工的違法違規行為及提出其對任何可能關於本集團的欺詐、貪污或不當行為事宜的關注。

根據舉報政策，風險控制部負責按照相關政策調查處理舉報案件。審核委員會應監督舉報政策的執行情況，並將舉報政策項下的日常管理職責轉授給風險控制部。風險控制部應當區分報告事項是否重大，重大案件應當向審核委員會報告。審核委員會其後決定就重大案件所要採取的行動，並可轉授行動權力。舉報政策已在本公司網站刊載。

舉報人可通過電子郵件、信函或電話等方式向風險控制部進行匿名或實名舉報，舉報違法違規行為及提供違法違紀線索及證據。所有舉報案件(如有)將由風險控制部以保密方式調查處理，並針對調查結果實施處罰。

反貪污及賄賂政策

廉潔守正、誠實正直、公平公正、不偏不倚和商業道德行為是本集團的核心企業價值之一。本公司已制定《反貪污及賄賂政策》(「該政策」)，本集團所有董事和員工均受該政策約束，不得進行任何形式的貪污、賄賂、勒索、欺詐和洗錢活動。該政策已在本公司網站刊載。

本集團亦每年組織員工進行合規廉潔培訓，以提升整體廉潔意識。合規廉潔培訓涵蓋本集團董事、高級管理人員及員工。

可持續發展

為確保可持續發展工作順利開展，由董事局作為可持續發展管理的最高決策層，全面監督可持續發展工作事宜，制定可持續發展政策及戰略，並規範企業ESG管理架構。本公司已成立可持續發展工作組(「可持續發展工作組」)，負責收集相關資料及監督由董事局制定的可持續發展政策及戰略的執行情況並定期向決策層匯報相關工作。可持續發展工作組由各部門對接人組成，以公司現有的可持續發展方針為依託，明確各專業崗位在戰略中的工作職責，設立相關機制保障其順利運行。董事局認同可持續發展對公司及社會的重要性，堅信促進可持續發展有助實現公司業務增長。

董事局將持續保持高度可持續發展，維持良好的企業管治、保障勞工權益、保護環境，並與各利益相關方維持積極溝通與良好關係。

購回、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至2023年6月30日止六個月內概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期財務資料審閱

截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱，其報告載列於本報告第49至51頁。

董事及有關僱員進行證券交易

本公司已採納一套操守準則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認於截至2023年6月30日止六個月內已一直遵守標準守則及操守準則所載的全部規定準則。

本公司亦已制定不會較標準守則寬鬆的有關僱員（「有關僱員」）進行證券交易的指引，因彼等於本公司或其附屬公司的角色和職能而可能管有內幕消息。本公司定期向所有有關僱員就遵守該指引的合規必要性發出提示。

董事資料變動

於2023年3月31日（即本公司截至2022年12月31日止年度之年報刊發前的最後實際可行日期）後及直至最後實際可行日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

中期股息

董事局已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息（截至2022年6月30日止六個月：每股股份人民幣0.136元（折合每股股份0.156港元））。

簡明綜合中期財務報表審閱報告

致遠洋服務控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱遠洋服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第52至78頁的簡明綜合中期財務報表,其中包括截至2023年6月30日的簡明綜合中期財務狀況表以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表及簡明綜合中期現金流量表,重大會計政策概要以及其他解釋附註(「簡明綜合中期財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,編製中期財務資料的報告必須遵守上市規則的相關條文及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列簡明綜合中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對簡明綜合中期財務報表發表結論。根據我們的協定委聘條款,本報告僅向整體董事會報告,除此以外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

除下文「保留結論的基礎」段落所述者外,我們已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。對中期財務資料的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員查詢,並執行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小,故我們不能保證會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事宜。因此,我們不會發表審核意見。

保留結論的基礎

如簡明綜合中期財務報表附註18所披露，於2022年12月31日計入 貴集團「預付款項及其他應收款項」的可退還按金乃為應收 貴公司一間同系附屬公司的可退還按金人民幣1,019百萬元，該應收可退還按金乃與 貴集團就若干潛在投資支付之資金有關。就此應收款項確認預期信貸虧損撥備金額人民幣258百萬元。

前任核數師（「前任核數師」）已對 貴集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表發表保留意見，原因為其無法獲得足夠的適當審核憑證，以令其信納該同系附屬公司擁有財務能力償還結欠 貴集團未償還餘額，進而評估應收該同系附屬公司的可退還按金賬面金額的可收回性，以及因此於截至2022年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表中確認預期信貸虧損撥備人民幣258百萬元的合理性。前任核數師因此無法確定2022年12月31日「預付款項及其他應收款項」所列應收同系附屬公司的可退還按金金額是否不存在重大錯誤陳述；及關聯方結餘的披露是否準確。

於2023年6月30日，應收同系附屬公司款項的金額為人民幣626百萬元及相關預期信貸虧損撥備為人民幣158百萬元。截至2023年6月30日止六個月期間， 貴集團確認預期信貸虧損撥備撥回人民幣100百萬元。於我們的審閱期間及截至本報告日期，我們仍然無法獲得足夠的適當憑證令我們信納，同系附屬公司擁有財務能力償還結欠 貴集團未償還結餘，進而評估該結餘的可收回性及因此於截至2023年6月30日止六個月期間作出預期信貸虧損撥備撥回的合理性。對應收同系附屬公司款項及認為必要的預期信貸虧損撥備作出的任何調整均將對 貴集團於2023年1月1日及2023年6月30日的綜合財務狀況、 貴集團截至2023年6月30日止六個月期間的綜合財務表現，以及簡明綜合中期財務報表中相關披露產生重大影響。

於2022年12月31日的餘額於2023年6月30日的簡明綜合中期財務狀況表呈列為比較數字。由於2022年綜合財務報表已作出保留意見導致對於2023年6月30日的簡明綜合中期財務狀況表中相關2023年數字與2022年數字的可比較性以及相關披露資料產生的潛在影響，我們亦對簡明綜合中期財務報表作出保留審閱結論。

保留結論

除倘非因上文「保留結論的基礎」段落所述情況我們應會知悉對簡明綜合中期財務報表作出的調整外，根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，足以令我們認為簡明綜合中期財務報表於所有重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

其他事項

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表經另一名核數師審核，其於2023年3月31日就該等報表出具保留意見聲明。截至2022年6月30日止六個月期間之簡明綜合中期財務報表並無根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

何綺雯

執業證書編號：P07395

香港，2023年8月22日

簡明綜合中期全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
收入	7	1,555,837	1,623,667
銷售成本	7,8	(1,234,343)	(1,194,411)
毛利		321,494	429,256
銷售及營銷開支	8	(7,618)	(8,445)
行政開支	8	(109,998)	(72,924)
金融資產減值虧損淨額		(75,712)	(46,303)
其他收入	9	12,787	11,964
其他收益／(虧損)	10	14,381	(4,997)
經營溢利		155,334	308,551
融資成本		(414)	(665)
分佔合營企業業績	15	1,161	20,197
除所得稅前溢利		156,081	328,083
所得稅開支	11	(27,634)	(58,114)
期內溢利		128,447	269,969
其他全面收益		—	—
期內溢利及全面收益總額		128,447	269,969
以下各方應佔期內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		128,714	267,240
非控股權益		(267)	2,729
		128,447	269,969
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣元表示)	12	0.11	0.23

上述簡明綜合中期全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核及 經重述)	(經審核及 經重述)
資產				
非流動資產				
投資物業		73,578	106,269	—
物業、廠房及設備		109,286	112,166	23,042
無形資產	13	721,128	731,649	164,263
使用權資產	14	13,533	24,692	24,056
於合營企業的投資	15	60,520	59,359	150,671
遞延所得稅資產		102,712	91,199	19,735
非流動資產總額		1,080,757	1,125,334	381,767
流動資產				
存貨	16	206,321	249,483	176,209
貿易應收款項及應收票據	17	1,309,123	1,170,746	650,764
合約資產		21,342	20,353	15,837
預付款項及其他應收款項	18	1,011,753	1,183,019	275,894
受限制銀行存款		4,930	471	541
現金及現金等價物		624,411	472,540	2,526,828
流動資產總額		3,177,880	3,096,612	3,646,073
持作待售資產		—	38,441	—
總資產		4,258,637	4,260,387	4,027,840
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	21	99,829	99,829	99,829
儲備		1,217,071	1,417,180	1,688,320
保留盈利		868,863	740,149	664,404
		2,185,763	2,257,158	2,452,553
非控股權益		50,833	51,100	31,845
總權益		2,236,596	2,308,258	2,484,398

	附註	2023年6月30日	2022年12月31日	2022年1月1日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核及 經重述)	(經審核及 經重述)
負債				
非流動負債				
貿易及其他應付款項	20	15,535	15,805	29,233
租賃負債	14	6,904	13,392	13,138
遞延所得稅負債		57,116	62,859	18,015
非流動負債總額		79,555	92,056	60,386
流動負債				
貿易及其他應付款項	20	1,296,434	1,347,082	1,034,454
合約負債		590,292	457,825	396,242
租賃負債	14	5,573	3,289	8,000
即期稅項負債		50,187	51,877	44,360
流動負債總額		1,942,486	1,860,073	1,483,056
總負債		2,022,041	1,952,129	1,543,442
權益及負債總額		4,258,637	4,260,387	4,027,840

上述簡明綜合中期財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期權益變動表

	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
	股本	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘 (經審核及經重述)	99,829	13,108	1,404,072	740,149	2,257,158	51,100	2,308,258
全面收益							
期內溢利	—	—	—	128,714	128,714	(267)	128,447
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易							
股息	—	—	(146,109)	—	(146,109)	—	(146,109)
視作分派	—	—	(54,000)	—	(54,000)	—	(54,000)
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	99,829	13,108	1,203,963	868,863	2,185,763	50,833	2,236,596
於2022年1月1日的結餘 (經審核及經重述)	99,829	13,108	1,675,212	664,404	2,452,553	31,845	2,484,398
全面收益							
期內溢利	—	—	—	267,240	267,240	2,729	269,969
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 進行的交易							
股息	—	—	(110,112)	—	(110,112)	—	(110,112)
收購一間附屬公司的非控股權益	—	—	—	—	—	13,488	13,488
於2022年6月30日的結餘 (未經審核及經重述)	99,829	13,108	1,565,100	931,644	2,609,681	48,062	2,657,743

附註：於截至2023年6月30日止期間，一間於中華人民共和國（「中國」）成立的全資附屬公司資本化其保留盈利，以通過增加其註冊資本來增加其繳足資本。

簡明綜合中期現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
經營活動所得現金流量			
經營(所用)／所得現金		(130,321)	132,338
已付所得稅		(47,760)	(56,533)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(178,081)	75,805
投資活動所得現金流量			
已付下列各方的按金			
— 關聯方		—	(2,226,523)
— 第三方		(200,000)	(1,790,000)
退還來自下列各方的按金			
— 關聯方		392,395	2,226,523
— 第三方		280,000	1,790,000
購買按公平值計入損益之金融資產		—	(44,600)
於上一年度收購附屬公司，扣除所收購現金		(8,580)	(18,013)
收購一間附屬公司之首期付款		—	(15,000)
購買物業、廠房及設備		(4,582)	(9,909)
購買無形資產		(6,031)	(3,170)
贖回按公平值計入損益之金融資產		—	44,757
自一間合營企業收取之股息		30,000	43,477
出售於合營企業權益之所得款項		59,000	—
出售物業、廠房及設備所得款項		80	118
投資活動所得／(所用)現金淨額		542,282	(2,340)
融資活動所得現金流量			
股息		(146,109)	(110,112)
租賃負債付款		(1,278)	(6,902)
有關非控股權益的分派		—	(3,921)
支付共同控制合併代價	23	(58,799)	—
融資活動所用現金淨額		(206,186)	(120,935)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		158,015	(47,470)
期初現金及現金等價物		472,540	2,526,828
現金及現金等價物的匯兌虧損		(6,144)	(5,167)
期末現金及現金等價物		624,411	2,474,191

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 一般資料

遠洋服務控股有限公司(「本公司」)於2020年4月15日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

自2020年12月17日起,本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司的直接控股公司為耀勝發展有限公司,一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股公司為遠洋集團控股有限公司(「遠洋控股」),一間於2007年3月12日在香港註冊成立的有限公司,且其股份於聯交所上市。

本簡明綜合中期財務資料未經審核並以人民幣(「人民幣」)呈列(除另有說明外)。本簡明綜合中期財務資料已於2023年8月22日獲董事局批准刊發。

共同控制下的業務合併

收購遠洋機電設備技術發展有限公司(「遠洋機電」)並採納合併會計法

於2023年2月24日,本公司一間全資附屬公司遠洋億家物業服務股份有限公司(「遠洋億家」)與遠洋控股之一間全資附屬公司北京乾遠置業有限公司(「北京乾遠」)訂立股權轉讓協議,據此,遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權,總代價為人民幣58,799,000元(附註23)。

收購被視為「共同控制下的業務合併」。因此,該等簡明綜合中期財務報表已使用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號(修訂本)「共同控制合併之合併會計處理」(「會計指引第5號」(修訂本))所述的合併會計原則編製。

根據合併會計法,合併實體的資產淨額以控制方釐定之現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額(以控制方仍然持有權益為限)確認任何金額。

1. 一般資料 (續)

共同控制下的業務合併 (續)

收購遠洋機電設備技術發展有限公司 (「遠洋機電」) 並採納合併會計法 (續)

綜合全面收益表包括每一個合併實體的經營成果，而其期間為財務報表最早的呈列日期或合併實體開始處於共同控制之日兩者較短期間，而不考慮同一控制下企業合併日。簡明綜合中期財務狀況表之可資比較金額按猶如合併實體於上一年初已被合併之情形呈列，除非彼等在較後日期首次受共同控制。共同控制合併下收購的資產及負債以其賬面值列賬，且該等附屬公司的業績自2022年1月1日起合併至本集團。共同控制合併產生的影響載於附註23。

2. 編製基準

截至2023年6月30日止六個月之本簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則 (「香港會計準則」) 第34號「中期財務報告」而編製。

本中期財務資料並無載有一般收錄於年度財務報告之所有附註。因此，本簡明綜合中期財務資料應連同截至2022年12月31日止年度的年度財務報告以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱讀。

3. 會計政策

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂

於本期間強制生效的香港財務報告準則的修訂

於本期間，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則的修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合同（包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號的修訂）
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項，國際稅制改革 — 第二支柱示範規則

於本期間採用上述所載列之準則的修訂並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現和狀況及該等簡明綜合中期財務報表的披露產生重大影響。

3. 會計政策 (續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂

本集團尚未應用以下於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂之影響，但尚未載明該等新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響：

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第16號的修訂，售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂，負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(經修訂)之相關修訂	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂，附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂，供應商融資安排	2024年1月1日

4. 估計

編製簡明綜合中期財務資料需要管理層就對會計政策應用、資產及負債、收入及支出的呈報金額有影響的事宜作出判斷、估計及假設。實際結果可能有別於此等估算。

編製本簡明綜合中期財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用及估計不確定因素之主要來源所作出的重要判斷與截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。

本簡明綜合中期財務資料並未載有年度財務報表所需之所有財務風險管理數據及披露，並應與本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自年末以來，風險管理政策並無發生重大變動。

5. 財務風險管理 (續)

5.2 流動資金風險

自上一份年度財務報告以來，有關金融負債之合約未折現現金流出並無發生重大變動。

5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公平值

下列金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項及應收票據
- 其他應收款項 (不包括預付款項)
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及福利以及其他應付稅項)
- 租賃負債。

5.4 公平值估計

自上一份年度財務報告以來，本集團於釐定金融工具之公平值過程中作出的判斷及估計並無任何重大變動。

6. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者 (「主要經營決策者」) 審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的董事局，負責分配資源及評估經營分部的表現。截至2023年6月30日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層審閱按地理區域劃分之業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶類型、提供服務的方法及監管環境性質相同，因此該等經營分部被合併為一個單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月的所有收入均來自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

7. 收入及銷售成本

收入主要包括物業管理及商業運營服務、社區增值服務及非業主增值服務所得款項。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團按類別劃分的收入及銷售成本分析如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	收入	銷售成本	收入	銷售成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核及 經重述)	(未經審核及 經重述)
物業管理及商業運營服務	1,089,384	882,422	943,532	719,102
社區增值服務	266,686	191,959	304,689	189,162
非業主增值服務	199,767	159,962	375,446	286,147
	1,555,837	1,234,343	1,623,667	1,194,411

本集團的收入之分拆如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
於香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入：		
物業管理及商業運營服務	1,055,777	943,532
社區增值服務	197,712	249,387
非業主增值服務	199,767	375,446
	1,453,256	1,568,365
收入確認時間		
隨時間	1,349,956	1,398,423
於某一時點	103,300	169,942
	1,453,256	1,568,365
其他來源收入		
— 租金收入	102,581	55,302

截至2023年6月30日止六個月，由遠洋集團控制的實體、遠洋集團的合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東產生的收入分別佔本集團收入的14%（截至2022年6月30日止六個月（經重述）：28%）。除遠洋集團、其合營企業及聯營公司以及本集團最終控股公司的股東外，本集團擁有大量客戶，且截至2023年及2022年6月30日止六個月並無任何客戶貢獻本集團約10%或以上的收入。

8. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
僱員福利開支	478,251	433,754
外包秩序維護、綠化及清潔開支	448,823	393,536
保養開支及水電	171,435	218,056
消耗品及原材料成本	23,305	73,614
已售貨品成本	16,992	40,482
房屋裝修及物業代理服務的分包開支	18,175	14,435
辦公室相關開支	50,724	34,663
折舊及攤銷費	58,287	18,013
停車位銷售成本	19,797	9,248
稅項及附加費	7,104	7,551
社區活動開支	7,618	7,477
與商業運營服務相關的服務費	—	6,108
撇減存貨至可變現淨值	22,867	—
核數師酬金		
— 審核服務	1,000	839
— 非審核服務	—	—
其他	27,581	18,004
	1,351,959	1,275,780

9. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
政府補助(附註)	9,330	8,519
銀行存款利息收入	2,201	2,699
其他	1,256	746
	12,787	11,964

附註：

政府補助主要指地方政府給予的財政補貼資金及適用於本集團之若干附屬公司的進項增值稅的額外抵扣。

10. 其他收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	—	157
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(34)	13
出售一間合營企業部分權益之收益	20,559	—
匯兌虧損淨額	(6,144)	(5,167)
	14,381	(4,997)

11. 所得稅開支

集團成員公司須繳納中國企業所得稅，而於截至2023年及2022年6月30日止六個月的稅項已就各相關集團成員公司的應課稅收入按適用稅率計提撥備。本集團若干中國附屬公司合資格作為小微企業或高新技術企業並享受2.5%、5%或15%的優惠所得稅稅率。於香港註冊成立的公司主要繳納香港利得稅。

自簡明綜合中期全面收益表扣除的所得稅開支金額為：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	44,469	62,363
— 中國土地增值稅	421	1,912
	44,890	64,275
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(17,256)	(6,161)
所得稅開支	27,634	58,114

截至2023年6月30日止六個月，實際所得稅稅率為17% (截至2022年6月30日止六個月 (經重述) : 17%)。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以六個月期間已發行普通股加權平均數1,184,000,000股(截至2022年6月30日止六個月:1,184,000,000股)計算。

截至2023年及2022年6月30日止六個月,由於概無攤薄潛在普通股,每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	128,714	267,240
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,184,000	1,184,000
期內本公司擁有人應佔溢利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元列示)	0.11	0.23

13. 無形資產

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
成本		
於期/年初	779,199	195,354
添置	6,173	11,088
收購一間附屬公司	—	572,757
於期/年末	785,372	779,199
累計攤銷		
於期/年初	47,550	31,091
期/年內攤銷費用	16,694	16,459
於期/年末	64,244	47,550
賬面淨值		
於期/年末	721,128	731,649

13. 無形資產 (續)

業務合併所產生商譽之減值測試

截至2023年6月30日，管理層對商譽進行減值評估。天津熙合供應鏈服務有限公司、長沙相成物業管理有限公司、山東聯泰物業服務有限公司、浙江遠甌物業管理有限公司及河南遠洋和諧物業服務有限公司所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師戴德梁行有限公司評估並根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流預測。

經參考獨立估值師評估的截至2023年6月30日的可收回金額，本公司董事釐定，截至2023年6月30日，無需對商譽計提減值準備(2022年6月30日：無)。

14. 租賃

簡明綜合中期財務狀況表載列下列與租賃有關之金額：

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
使用權資產		
樓宇	11,783	23,041
停車位	1,750	1,541
車輛	—	73
設備	—	37
	13,533	24,692
租賃負債		
流動	5,573	3,289
非流動	6,904	13,392
	12,477	16,681

15. 合營企業投資

簡明綜合中期財務狀況表內於合營企業投資變動如下：

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
於期／年初	59,359	150,671
分佔於合營企業投資之業績	1,161	39,692
股息	—	(73,476)
出售合營企業部分權益	—	(19,087)
重新分類為持作待售資產	—	(38,441)
於期／年末	60,520	59,359

16. 存貨

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
停車位	182,773	222,153
持作銷售的物業	22,274	24,513
消耗品及商品	1,274	2,817
於期／年末	206,321	249,483

17. 貿易應收款項及應收票據

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
貿易應收款項		
— 關聯方(附註22b)	673,703	638,235
— 第三方	954,182	760,051
	1,627,885	1,398,286
應收票據		
— 第三方	418	918
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	(319,180)	(228,458)
總計	1,309,123	1,170,746

由於貿易應收款項及應收票據的短期性質，其賬面值被視為與其公平值相同。

貿易應收款項及應收票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
1年以內	1,078,706	1,050,432
1至2年	385,036	222,830
2至3年	93,985	75,023
3年以上	70,158	50,001
總計	1,627,885	1,398,286

18. 預付款項及其他應收款項

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
向供貨商作出的預付款項		
— 關聯方(附註22b)	10,251	8,112
— 第三方	46,025	35,173
	56,276	43,285
其他應收款項		
— 關聯方(附註22b)	475,419	161,434
— 應收一名關聯方股息(附註22b)	—	30,000
— 代表業主作出的付款	63,060	62,081
— 按金	30,322	28,909
— 可退還按金		
— 關聯方(附註22b)	626,350	1,018,745
— 第三方	15,000	95,000
— 其他	23,577	38,787
	1,233,728	1,434,956
減：其他應收款項減值撥備	(289,475)	(307,713)
	944,253	1,127,243
預付稅項	11,224	12,491
總計	1,011,753	1,183,019

19. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
已派付期末股息，每股普通股人民幣0.123元 (2022年：人民幣0.093元) (a)	146,109	110,112
宣派中期股息，每股普通股人民幣零元 (2022年：人民幣0.136元) (b)	—	161,024
	146,109	271,136

- (a) 截至2023年6月30日止六個月，本公司向本公司股東宣派及派付股息總額人民幣146,109,000元（截至2022年6月30日止六個月：人民幣110,112,000元）。
- (b) 董事局已決議不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息（截至2022年6月30日止六個月：人民幣161,024,000元）。

20. 貿易及其他應付款項

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
貿易應付款項		
— 關聯方(附註22b)	20,870	51,990
— 第三方	728,863	766,684
	749,733	818,674
其他應付款項		
— 關聯方(附註22b)	31,643	27,322
— 按金	191,581	177,011
— 代業主收取的款項	168,975	167,836
— 收購一間附屬公司應付的代價	8,580	17,160
— 其他	28,789	18,107
	429,568	407,436
應付股息		
— 非控股股東	1,320	1,320
應計薪金及應付福利	114,200	126,213
其他應付稅項	17,148	9,244
	131,348	135,457
減：非流動部分	(15,535)	(15,805)
總計	1,296,434	1,347,082

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

20. 貿易及其他應付款項 (續)

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項於報告日期基於發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
1年以內	577,850	662,523
1至2年	100,427	108,642
2至3年	47,575	32,175
3年以上	23,881	15,334
總計	749,733	818,674

21. 股本

	股份數目	金額	
	千股	千港元	人民幣千元
法定：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2022年1月1日(經審核及經重述)、 2022年12月31日(經審核及經重述)、 2023年1月1日(經審核及經重述)及 2023年6月30日(未經審核)	1,184,000	118,400	99,829
已發行及繳足：			
每股面值0.10港元之普通股			
於2022年1月1日(經審核及經重述)、 2022年12月31日(經審核及經重述)、 2023年1月1日(經審核及經重述)及 2023年6月30日(未經審核)	1,184,000	118,400	99,829

22. 關聯方交易

除文中他處所披露者外，以下為本集團與其關聯方於截至2023年及2022年6月30日止六個月在日常業務中訂立的重大關聯方結餘及交易概要：

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及 經重述)
提供貨品及服務		
— 一間合營企業	547	149
— 最終控股公司控制的實體	116,105	219,015
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	93,499	210,816
— 本集團最終控股公司的股東	964	18,664
	211,115	448,644
購買貨品及服務		
— 一間合營企業	41,722	60,183
— 最終控股公司控制的實體	49,845	4,246
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	2,434	4,811
	94,001	69,240
確認使用權資產		
— 最終控股公司控制的實體	—	146
租賃負債之利息開支		
— 最終控股公司控制的實體	8	359
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	20	24
	28	383

22. 關聯方交易 (續)

(a) 與關聯方的交易 (續)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核及 經重述)
租金開支		
— 最終控股公司控制的實體	1,285	606
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	1,152	2,355
	2,437	2,961
應收最終控股公司控制的實體的按金		
於1月1日	118,467	54,445
期內墊付款	363,382	4,402
期內償還款	(264,007)	(2,664)
於6月30日	217,842	56,183
應收最終控股公司擁有重大影響力或聯合控制權的 實體的按金		
於1月1日	19,368	16,636
期內墊付款	197,104	1,196
期內償還款	(840)	—
於6月30日	215,632	17,832
最終控股公司控制的實體的可退還按金		
於1月1日	1,018,745	—
期內墊付款	—	2,226,523
期內償還款	(392,395)	(2,226,523)
於6月30日	626,350	—
收購遠洋機電之100%股權		
— 最終控股公司控制的實體	58,799	—

22. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
貿易應收款項及應收票據		
— 最終控股公司控制的實體	435,069	417,173
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	238,081	220,552
— 本集團最終控股公司的股東	553	510
	673,703	638,235
其他應收款項		
— 一間合營企業	1,200	30
— 最終控股公司控制的實體	881,120	1,159,358
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	219,449	50,791
	1,101,769	1,210,179
預付款項		
— 最終控股公司控制的實體	10,251	8,112
貿易應付款項		
— 一間合營企業	16,027	39,669
— 最終控股公司控制的實體	4,686	5,224
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	157	7,097
	20,870	51,990

22. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的結餘 (續)

	於	
	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核及 經重述)
其他應付款項		
— 最終控股公司控制的實體	20,779	18,831
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	10,864	8,491
	31,643	27,322
合約負債		
— 一間合營企業	—	13
— 最終控股公司控制的實體	7,386	7,445
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	6,470	5,140
	13,856	12,598
租賃負債		
— 最終控股公司控制的實體	240	9,339
— 最終控股公司擁有重大影響力及聯合控制權的實體	677	632
	917	9,971

(c) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、花紅及其他福利	4,529	3,821

23. 共同控制下的業務合併

於2023年2月24日，遠洋億家與北京乾遠訂立股權轉讓協議，據此，遠洋億家已有條件地同意收購遠洋機電之全部股權，總代價為人民幣58,799,000元(附註)。

共同控制合併日期的賬面淨值：

	2022年1月1日
	人民幣千元
	(未經審核及 經重述)
合約資產	15,837
現金及現金等價物	298
貿易及其他應收款項	183,361
應付稅項	(415)
貿易及其他應付款項	(136,798)
合約負債	(12,013)
淨資產總額	50,270

附註：根據股權轉讓協議，遠洋億家已同意收購遠洋機電之全部股權，現金代價為人民幣54,000,000元。此外，北京乾遠與遠洋億家已協定於2023年1月31日的保留盈利人民幣4,799,000元於交易完成時歸屬於北京乾遠。因此，人民幣4,799,000元被視為代價的一部分，收購遠洋機電100%已發行股本的已付總視作代價為人民幣58,799,000元。

24. 期後事項

於2023年7月21日，遠洋億家(本公司之全資附屬公司)與遠洋控股集團(中國)有限公司(「遠洋控股中國」，遠洋控股之全資附屬公司)分別訂立車位轉讓框架協議及商用物業轉讓框架協議，內容有關遠洋億家及其附屬公司自遠洋控股中國及其附屬公司收購於中國的4,961個車位及168項商用物業(總建築面積合共約12,901平方米)(「目標資產」)(「資產收購事項」)。資產收購事項的總代價為人民幣626,350,000元，該金額將與本集團應收遠洋集團(為免生疑問，不包括本集團)的可退還按金應收款項全數抵銷。

於資產收購事項交割後，目標資產的財務業績將併入本集團的財務報表。資產收購事項於本報告日期尚未交割。

資產收購事項之詳情披露於本公司及遠洋控股日期為2023年7月21日之聯合公告。

詞彙

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事局」	指	董事局
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國
「操守準則」	指	本公司採納的董事進行證券交易之操守準則
「本公司」、「公司」或「遠洋服務」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：06677）
「董事」	指	本公司董事
「ESG」	指	環境、社會及管治
「執行董事」	指	執行董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」、「集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「聯席主席」	指	董事局聯席主席
「最後實際可行日期」	指	2023年9月8日，即本中期報告刊發前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「非執行董事」	指	非執行董事
「遠洋億家」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月7日之招股章程
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「風險控制部」	指	本公司風險控制部

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「遠洋集團」	指	遠洋控股及其附屬公司
「遠洋控股」	指	遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：03377），並為控股股東
「遠洋機電」	指	遠洋機電設備技術發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同比」	指	與去年同期相比
「%」	指	百分比

遠洋服務控股有限公司

Sino-Ocean Service Holding Limited

地址: 香港金鐘道88號太古廣場一座601

Address: Suite 601, One Pacific Place, 88 Queensway, Hong Kong

電話: +852 2899 2880

地址: 北京市朝陽區朝陽體育中心東側路甲518號A座2層

Address: 2nd Floor, Tower A, No. A518 East Road of Chaoyang Sports Center, Chaoyang District, Beijing

電話: +8610 8564 2300

www.sinoceanservice.com



遠洋服務官方微信

Sino-Ocean Service
Official WeChat

